STADT HEMAU

Niederschrift

über die

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, den 06.10.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:05 Uhr
Ort, Raum:	im Ratssaal des Zehentstadels

Anwesend:

1. Bürgermeisterin
Frau Petra Lutz

Ausschussmitglieder
Herr Lukas Achhammer
Herr Franz Greipl
Herr Markus Huber
Frau Birgit Luge
Herr Thomas Mirwald
Herr Klaus Schmidmeister
Herr Thomas Semmler

Stellvertreter
Herr Thomas Hölzl — Vertretung für Frau Christine Lammert

Schriftführerin
Frau Andrea Haiker

Abwesend:

Ausschussmitglieder
Frau Christine Lammert

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1 Bauanträge

1.1 Bauantrag: Sanierung eines Bestandshauses sowie Errichtung eines Anbaus als Wohnraumerweiterung;
Hemau, Karl-Maag-Straße 10 a
Fl. Nrn. 1144/17 und 1144/3 jeweils Gemarkung Hemau

1.2 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage;
Neukirchen, Am Weinberg
Fl. Nr. 26/6 Gemarkung Neukirchen

1.3 Bauantrag: Nutzungsänderung eines Raumes im bestehenden Einfamilienhaus in ein Tattoo-Studio;
Einöd 7
Fl. Nr. 162/1 Gemarkung Pellndorf

1.4 Bauantrag: Nutzungsänderung von Pfarrhaus mit Pfarrbüro in ein allgemeines Bürogebäude;
Hohenschambach, Hochstraße 18
Fl. Nr. 56 Gemarkung Hohenschambach

1.5 Bauantrag: Verschiebung eines Fußballspielfeldes;
Hohenschambach, Haderthalweg 29
Fl. Nr. 629 Gemarkung Hohenschambach

1.6 Bauantrag: Neubau einer Doppelgarage;
Gänsbügl 3
Fl. Nr. 143/1 Gemarkung Pellndorf

1.7 Bauantrag: Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Abstellhäuschen und 8 Stellplätzen;
Hemau, Lindenstraße 16
Fl. Nr. 963/14 Gemarkung Hemau

1.8 Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage;
Hemau, Rosenstraße 8
Fl. Nr. 1133/5 Gemarkung Hemau

1.9 Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau von 2 Lagerhallen;
Neukirchen, Obere Hauptstraße
Fl. Nr. 119 Gemarkung Neukirchen

1.10 Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen

2 Bauleitplanung der Stadt Riedenburg: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 82 "Grünstrom Baiersdorf", sowie 68. Flächennutzungs- und 49. Landschaftsplanänderung;
hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

3 Bauleitplanung der Stadt Riedenburg: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 73 "Solarpark Buch Nord" mit paralleler 65. Flächennutzungs- und 46. Landschaftsplanänderung;
hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

4 Informationen

4.1 Information zur Anfrage von Herrn 3. Bürgermeister Greipl zur Kontrolle/ Durchsetzung von grünordnerischen Festsetzungen von Bebauungsplänen

5 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung

5.1 Anfrage von Herrn Stadtrat Schmidmeister zum Bushäuschen in Klingen

5.2 Anfrage von Herrn Stadtrat Semmler zur Werbeanlage bei der Einfahrt zum Gewerbering Ost

Öffentlicher Teil

Punkt: 1	**Bauanträge**

Punkt: 1.1	**Bauantrag: Sanierung eines Bestandshauses sowie Errichtung eines Anbaus als Wohnraumerweiterung; Hemau, Karl-Maag-Straße 10 a Fl. Nrn. 1144/17 und 1144/3 jeweils Gemarkung Hemau**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes.
Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als „MI" bzw. „SO E" (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO bzw. Sondergebiet – Einkaufszentrum) dar.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und ist nach dem sogenannten „Einfügegebot" zu beurteilen.
Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist die Wohnnutzung in einem Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.
Zum Maß der baulichen Nutzung können die Orientierungswerte aus § 17 BauNVO herangezogen und laut den vorliegenden Angaben eingehalten werden.
Die überbaute Grundstücksfläche wird durch die Errichtung des Anbaus entsprechend verändert.
Hinsichtlich der Höhe fügt sich der eingeschossige Anbau in die Umgebung ein.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück im Bestand grundsätzlich 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 wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.
Das Schmutzwasser soll über das städtische Kanalnetz im Mischsystem entsorgt werden (Anschluss an Bestand).
Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.

Da keine weitere Wohneinheit entsteht, ändert sich an dem Stellplatznachweis nichts. In den Unterlagen der ursprünglichen Genehmigung findet sich keine Angabe zum Stellplatz. Von der Planerin wurde ein Stellplatznachweis nachgereicht. Die beiden Stellplätze befinden sich auf den Grundstücken Fl. Nrn.: 1144/18 und 1145/4 jeweils Gemarkung Hemau.

Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.

Die Abstandsflächen sowie eine Abstandsflächenübernahmeerklärung durch das Grundstück Fl. Nr. 1144 Gemarkung Hemau liegt vor. Dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.

Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt bzw. liegen die Unterschriften nicht 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 im Bestand grundsätzlich 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 wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.
  - Das Schmutzwasser soll über das städtische Kanalnetz im Mischsystem entsorgt werden (Anschluss an Bestand).
  - Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.
- Die Abstandsflächen sowie eine Abstandsflächenübernahmeerklärung durch das Grundstück Fl. Nr. 1144 Gemarkung Hemau liegt vor. Dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.
- Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.
- Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt bzw. liegen die Unterschriften nicht vor.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlussnummer: BA/261006/Ö1.1

Punkt: 1.2	**Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Neukirchen, Am Weinberg Fl. Nr. 26/6 Gemarkung Neukirchen**

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „MD“ (Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO).

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und ist nach dem sogenannten „Einfügegebot“ zu beurteilen.
Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist die Wohnnutzung in einem Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.
Zum Maß der baulichen Nutzung können die Orientierungswerte aus § 17 BauNVO herangezogen werden. Diese können laut der vorliegenden Berechnungen eingehalten werden.
Die überbaute Grundstücksfläche wird durch den Neubau erheblich verändert.
Die geplante Firsthöhe von 7,94 m überragt umliegende Gebäude laut den Höhendaten des GSG GIS nicht.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück noch nicht gesichert. Alle anfallenden Kosten zur vollständigen Erschließung sind von der Bauherrin zu tragen und in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass noch keine Anschlüsse auf dem Grundstück vorhanden sind, ein Anschluss allerdings möglich wäre.
Die Entwässerung erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Trennsystem. Der vorgelegte Entwässerungsplan ist grundsätzlich in Ordnung, es hat jedoch zwingend eine Abnahme durch die Kläranlage (bei offenen Rohrgraben) zu erfolgen.
Die Zufahrt zum Grundstück ist grundsätzlich möglich. Alle anfallenden Kosten zur Erstellung der Zufahrt trägt die Bauherrin. Falls eine Befestigung geplant ist, ist dafür frühzeitig eine Gestattung bei der Stadt Hemau einzuholen.

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Die Abstandsflächen sowie eine Abstandsflächenübernahmeerklärung durch das Grundstück Fl. Nr. 26/4 Gemarkung Neukirchen sind enthalten, die sind mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.

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.

Beschluss:

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

   Es bestehen keine Einwände.

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

   Hinweise:
   - Die Erschließung ist für dieses Grundstück noch nicht gesichert. Alle anfallenden Kosten zur vollständigen Erschließung sind von der Bauherrin zu tragen und in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.
     - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass noch keine Anschlüsse auf dem Grundstück vorhanden sind, ein Anschluss allerdings möglich wäre.
     - Die Entwässerung erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Trennsystem. Der vorgelegte Entwässerungsplan ist grundsätzlich in Ordnung, es hat jedoch zwingend eine Abnahme durch die Kläranlage (bei offenen Rohrgraben) zu erfolgen.
     - Die Zufahrt zum Grundstück ist grundsätzlich möglich. Alle anfallenden Kosten zur Erstellung der Zufahrt trägt die Bauherrin. Falls eine Befestigung geplant ist, ist dafür frühzeitig eine Gestattung bei der Stadt Hemau einzuholen.
   - Die Abstandsflächen sowie eine Abstandsflächenübernahmeerklärung durch das Grundstück Fl. Nr. 26/4 Gemarkung Neukirchen sind enthalten, die sind mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.

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
Beschlussnummer: BA/261006/Ö1.2

Punkt: 1.3	**Bauantrag: Nutzungsänderung eines Raumes im bestehenden Einfamilienhaus in ein Tattoo-Studio;** **Einöd 7** **Fl. Nr. 162/1 Gemarkung Pellndorf**

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 im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Es handelt sich hier um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Ein solches kann im Einzelfall zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Es soll hier ein Raum des bestehenden Einfamilienhauses in ein Tattoo-Studio umgenutzt werden.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich im Bestand abgeschlossen und gesichert. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese auf eigene Kosten der Bauherrin in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.
Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.
Laut den Unterlagen des Bauantrages zur Errichtung des Einfamilienhauses erfolgt die Entsorgung des Schmutzwassers über eine Kleinkläranlage (Bestand). Das Niederschlagswasser wird in einer Zisterne gesammelt und der Überlauf auf dem Grundstück versickert (Bestand). Für eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist die Bauherrin selbst verantwortlich.
Eine Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.

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

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

Der Stellplatznachweis (zwei offene Stellplätze geplant) sind nach Nr. 2.1 bzw. Nr. 9.1 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung i. V. m. § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hemau ausreichend.

Es steht nun zur Beratung, ob dieses Bauvorhaben als sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 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 grundsätzlich im Bestand abgeschlossen und gesichert. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese auf eigene Kosten der Bauherrin in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.
  - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.
  - Laut den Unterlagen des Bauantrages zur Errichtung des Einfamilienhauses erfolgt die Entsorgung des Schmutzwassers über eine Kleinkläranlage (Bestand). Das Niederschlagswasser wird in einer Zisterne gesammelt und der Überlauf auf dem Grundstück versickert (Bestand). Für eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist die Bauherrin selbst verantwortlich.
  - Eine Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.
- Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt bzw. liegen keine Unterschriften der Nachbarn vor.
- Die Abstandsflächen sind nicht enthalten, dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlussnummer: BA/261006/Ö1.3

Punkt: 1.4	**Bauantrag: Nutzungsänderung von Pfarrhaus mit Pfarrbüro in ein allgemeines Bürogebäude; Hohenschambach, Hochstraße 18 Fl. Nr. 56 Gemarkung Hohenschambach**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Kennzeichnung „Pfarrhof“ dar.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 34 BauGB bzw. dem sogenannten „Einfügegebot zu beurteilen.
Eine Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan ist eine vorbereitende Darstellung für Anlagen und Einrichtungen die dem Allgemeinwohl dienen und sind keine klassische Art

der baulichen Nutzung nach der BauNVO. Rein gewerblich genutzte Büroflächen sind grundsätzlich nicht zulässig. Die Räume sollen allerdings durch das Dienstleitungszentrum (DLZ) für das Dekanat Laaber-Regenstauf und Umgebung genutzt werden (kirchliche Verwaltungseinrichtung).
Das Maß der baulichen Nutzung, überbaute Grundstücksfläche und zur Eigenart ergeben sich keine Änderungen.

Die Erschließung ist hier im Bestand abgeschlossen und gesichert. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.
Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Hohenschambacher Gruppe beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass die Wasserversorgung über eine Versorgungsleitung DN 100 gesichert ist. Zur Löschwasserversorgung kann der Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 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 Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt im Bestand über das städtische Kanalnetz im Mischsystem.
Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.

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

Direkt angrenzend befinden sich Bau- bzw. Bodendenkmäler.

Ein Stellplatznachweis liegt vor und ist gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hemau i. V. m. Nr. 2.1 (Büro- und Verwaltungsräume allgemein) der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung ausreichend.

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 hier im Bestand abgeschlossen und gesichert. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.
    - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Hohenschambacher Gruppe beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass die Wasserversorgung über eine Versorgungsleitung DN 100 gesichert ist. Zur Löschwasserversorgung kann der Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 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 Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt im Bestand über das städtische Kanalnetz im Mischsystem.
  - Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.
- Die Abstandsflächen (Bestand) sind nicht enthalten, dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.
- Direkt angrenzend befinden sich Bau- bzw. Bodendenkmäler.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlussnummer: BA/261006/Ö1.4

Punkt: 1.5	**Bauantrag: Verschiebung eines Fußballspielfeldes; Hohenschambach, Haderthalweg 29 Fl. Nr. 629 Gemarkung Hohenschambach**

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Beratung und Beschlussfassung vom 07.07.2026 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Grünflache mit der Kennzeichnung „Sportplatz“ dar.

Geplant ist hier die Verschiebung des Fußballspielfeldes. Außerdem ist die Errichtung einer Multifunktionsfläche und von vier Stockbahnen geplant (dabei handelt es sich jeweils um verfahrensfreie Vorhaben gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe c) BayBO.

Es handelt sich hier um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB).
Ein solches kann im Einzelfall gelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich im Bestand gesichert und abgeschlossen. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern und der Stadt Hemau (Grundstückseigentümer) abzustimmen.
Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Hohenschambacher Gruppe beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass die Tiefbaumaßnahme „Stockbahn“ nach Auffassung des Wasserzweckverbandes Hohenschambacher Gruppe keinen Löschwasserbedarf auslöst. Die Wasserversorgung ist für das vorhandene Gebäude nach wie vor sichergestellt.
Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Laut Rückmeldung des Planers, wird das anfallende Oberflächenwasser der Spielfelder versickert bzw. wird im natürlichen Gefälle von Ost nach West entwässert – Entwässerungsleitungen (und auch Drainagen) existieren nicht.

Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.

Ein Stellplatznachweis für alle bisherigen und neuen Nutzungen wurde nachgefordert. Erst nach Vorlage eines korrekten Stellplatznachweises erfolgt eine Weiterleitung der Unterlagen an das Landratsamt Regensburg.

Den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses wird kurz der Ablauf nach der Sitzung bezüglich der Abgabe der Stellungnahme an das Landratsamt Regensburg erläutert.

Aus dem Gremium kommt unter anderem die Nachfrage, ob auch für die geplanten Stockbahnen weitere Stellplätze erforderlich sind. Dazu wurde von der Verwaltung erläutert, dass grundsätzlich auch verfahrensfreie Bauvorhaben (Art. 57 BayBO) einen Stellplatzbedarf auslösen können. Aus diesem Grund wird derzeit vom Planer ein Stellplatznachweis für die bisherigen und neu geplanten Nutzungen auf diesem Gelände erarbeitet. Stockbahnen sind nicht direkt in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung genannt, der Stellplatzbedarf kann jedoch analog zu vergleichbaren Nutzungen ermittelt werden.

Es wurde außerdem darauf hingewiesen, dass das Landratsamt Regensburg auch selbstständig weitere Unterlagen bzw. Angaben nachfordern 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 grundsätzlich im Bestand gesichert und abgeschlossen. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern und der Stadt Hemau (Grundstückseigentümer) abzustimmen.
  - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Hohenschambacher Gruppe beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass die Tiefbaumaßnahme „Stockbahn“ nach Auffassung des Wasserzweckverbandes Hohenschambacher Gruppe keinen Löschwasserbedarf auslöst. Die Wasserversorgung ist für das vorhandene Gebäude nach wie vor sichergestellt.
  - Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Mischsystem.
  - Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.
- Ein Stellplatznachweis für alle bisherigen und neuen Nutzungen wurde nachgefordert. Erst nach Vorlage eines korrekten Stellplatznachweises erfolgt eine Weiterleitung der Unterlagen an das Landratsamt Regensburg.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlussnummer: BA/261006/Ö1.5

Punkt: 1.6	**Bauantrag: Neubau einer Doppelgarage; Gänsbügl 3 Fl. Nr. 143/1 Gemarkung Pellndorf**

Sachverhalt:

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

Es handelt sich hier um ein sonstiges Bauvorhaben 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 Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich im Bestand abgeschlossen und 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 wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Es wurde keine Bedenken zurückgemeldet.
Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt auf diesem Grundstück grundsätzlich über eine Kleinkläranlage (Bestand). Durch das aktuell beantragte Bauvorhaben fällt kein Schmutzwasser an. Das Niederschlagswasser soll in einem Sickerschacht oder Rigole entsorgt werden. Für die ordnungsgemäße Versickerung auf dem eignen Grundstück sind die Bauherren selbst verantwortlich. Der genaue Standort der Rigole/ Sickerschacht ist der Stadt Hemau nach Fertigstellung anhand eines Planes selbstständig durch die Bauherren mitzuteilen.
Die Zufahrt erfolgt laut Luftbild über die Fl. Nr. 143 Gemarkung Pellndorf (Bestand). Wir weisen darauf hin, dass dies (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) dringend dinglich gesichert werden sollte.

Die Abstandsflächen sowie eine Abstandsflächenübernahmeerklärung durch Grundstück Fl. Nr. 143 Gemarkung Pellndorf liegen vor. Dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.

Es steht nun zur Beratung, ob dieses Bauvorhaben 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 grundsätzlich im Bestand abgeschlossen und 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 wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Es wurde keine Bedenken zurückgemeldet.
- Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt auf diesem Grundstück grundsätzlich über eine Kleinkläranlage (Bestand). Durch das aktuell beantragte Bauvorhaben fällt kein Schmutzwasser an. Das Niederschlagswasser soll in einem Sickerschacht oder Rigole entsorgt werden. Für die ordnungsgemäße Versickerung auf dem eigenen Grundstück sind die Bauherren selbst verantwortlich. Der genaue Standort der Rigole/ Sickerschacht ist der Stadt Hemau nach Fertigstellung anhand eines Planes selbstständig durch die Bauherren mitzuteilen.
- Die Zufahrt erfolgt laut Luftbild über die Fl. Nr. 143 Gemarkung Pellndorf (Bestand). Wir weisen darauf hin, dass dies (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) dringend dinglich gesichert werden sollte.

- Die Abstandsflächen sowie eine Abstandsflächenübernahmeerklärung durch Grundstück Fl. Nr. 143 Gemarkung Pellndorf liegen vor. Dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlussnummer: BA/261006/Ö1.6

Punkt: 1.7	**Bauantrag: Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Abstellhäuschen und 8 Stellplätzen; Hemau, Lindenstraße 16 Fl. Nr. 963/14 Gemarkung Hemau**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1420 „Nord-Ost Hinterm Friedhof“ - 1993 (und vormals im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1424 „Nord-Ost Nr. 1“ – 1968). Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) dar.

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

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1420 „Nord-Ost Hinterm Friedhof“ wurden beantragt (§ 31 Abs. 2 BauGB):
- Überschreitung Baugrenze durch das Hauptgebäude
- Nr. 1.4.1 Hauptgebäude Regelbeispiel → Geschosshöhe im EG 2,97 m und im DG 2,85 m statt 2,75 m
- Nr. 1.4.1 Längen-Breiten-Verhältnis 5: 4 → geplant: 5: 3,95
- Nr. 1.4.3 Zwerchgiebel Breite max. 0,3 (Gebäudelänge Süd u. Nord: 16,865 m)
  → Zwerchgiebel Nord: 5,90 m statt 5,06 m und Zwerchgiebel Süd: 5,365 m statt 5,06 m
- Nr. 1.5.1 Nebengebäude (massive Bauweise, in Dachform, Dachdeckung und Gestaltung dem Hauptgebäude angepasst, an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle)
  → geplant sind Abstellhäuschen mit Flachdächern, in leichter Bauweise an einer anderen Stelle als im Bebauungsplan vorgesehen

- Nr. 1.4.1 Hauptgebäude Regelbeispiel → Kniestockhöhe abweichend von 0,75 m

Folgende Befreiung wurde nicht beantragt ist aber erforderlich:
- Baulinie (Abweichende Situierung der Nebengebäude)

Es liegen bereits für alle beantragten Befreiungen Bezugsfälle vor, außer für die beantragte Kniestockhöhe. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten. Für die abweichende Gestaltung des Nebengebäudes zum Hauptgebäude/ Grenzgebäude liegt bereits eine Befreiung hinsichtlich Dachform/ Dachneigung vor. Allerdings wurde noch nicht offiziell von der massiven Bauweise befreit.

Das Grundstück ist noch nicht vollständig erschlossen. Alle anfallende Erschließungskosten hat der Bauherr zu tragen und die Erschließung in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.
Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet. Die Unterlagen werden dem Bauherrn übermittelt.
Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers soll über das städtische Kanalnetz im Mischsystem erfolgen und das Niederschlagswasser teilweise auf dem eigenen Grundstück versickern. Für eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist der Bauherr selbst verantwortlich. In diesem Fall ist insbesondere darauf zu achten, dass von den Stellplätzen/ Eingangsbereich kein Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche „Lindenweg“ läuft.
Aufgrund der gewünschten Anfahrbarkeit der Stellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche „Lindenweg“ ist eine Absenkung des Hochbordes erforderlich. Dazu ist frühzeitig die Gestattung der Stadt Hemau einzuholen, außerdem ist diese bauliche Maßnahme frühzeitig mit dem technischen Bauamt der Stadt Hemau abzustimmen.

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

Der Stellplatznachweis ist durch die geplanten acht offenen Stellplätze gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung i. V. m. der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung erfüllt bzw. ausreichend.

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.

<u>Beschluss:</u>

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

Es bestehen keine Einwände.

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen
- Überschreitung Baugrenze durch das Hauptgebäude
- Nr. 1.4.1 Hauptgebäude Regelbeispiel → Geschosshöhe im EG 2,97 m und im DG 2,85 m statt 2,75 m
- Nr. 1.4.1 Längen-Breiten-Verhältnis 5: 4 → geplant: 5: 3,95
- Nr. 1.4.3 Zwerchgiebel Breite max. 0,3 (Gebäudelänge Süd u. Nord: 16,865 m) → Zwerchgiebel Nord: 5,90 m statt 5,06 m und Zwerchgiebel Süd: 5,365 m statt 5,06 m
- Nr. 1.5.1 Nebengebäude (massive Bauweise, in Dachform, Dachdeckung und Gestaltung dem Hauptgebäude angepasst, an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle) → geplant sind Abstellhäuschen mit Flachdächern, in leichter Bauweise an einer anderen Stelle als im Bebauungsplan vorgesehen
- Baulinie (Abweichende Situierung der Nebengebäude)
- Nr. 1.4.1 Hauptgebäude Regelbeispiel → Kniestockhöhe abweichend von 0,75m

des Bebauungsplanes Nr. 1424 „Nord-Ost Hinterm Friedhof“ wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

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

Hinweise:
- Das Grundstück ist noch nicht vollständig erschlossen. Alle anfallende Erschließungskosten hat der Bauherr zu tragen und die Erschließung in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.
    - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet. Die Unterlagen werden dem Bauherrn übermittelt.
    - Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers soll über das städtische Kanalnetz im Mischsystem erfolgen und das Niederschlagswasser teilweise auf dem eigenen Grundstück versickern. Für eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist der Bauherr selbst verantwortlich. In diesem Fall ist insbesondere darauf zu achten, dass von den Stellplätzen/ Eingangsbereich kein Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche „Lindenweg“ läuft.
    - Aufgrund der gewünschten Anfahrbarkeit der Stellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche „Lindenweg“ ist eine Absenkung des Hochbordes erforderlich. Dazu ist frühzeitig die Gestattung der Stadt Hemau einzuholen, außerdem ist diese bauliche Maßnahme frühzeitig mit dem technischen Bauamt der Stadt Hemau abzustimmen.

2. Die Zustimmung der Stadt Hemau gemäß § 36a i. V. m. § 31 Abs. 3 und § 246e BauGB („Bau-Turbo“) wird nicht erteilt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlussnummer: BA/261006/Ö1.7

Punkt: 1.8	**Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage; Hemau, Rosenstraße 8 Fl. Nr. 1133/5 Gemarkung Hemau**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO).

Die Bestandsgebäude sollen abgebrochen und ein Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten errichtet werden. Bei der ursprünglichen Planung vom April 2026 war eine Tiefgarage geplant, diese ist beim Planstand vom 03.09.2026 nicht mehr enthalten, hier sollen 18 offene Stellplätze geschaffen werden.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und ist nach dem sogenannten „Einfügegebot“ zu beurteilen.
Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist die Wohnnutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.
Zum Maß der baulichen Nutzung können die Orientierungswerte aus § 17 BauNVO herangezogen werden. Die GRZ kann laut den vorliegenden Angaben eingehalten werden. Die konkreten Berechnungen (auch zur GFZ) sind bei Vorlage des Bauantrages vorzulegen
Die überbaute Grundstücksfläche wird durch den Neubau erheblich verändert.
Die geplante Höhe von 11,36 m überragt die umliegenden Gebäude.
Das Mehrfamilienhaus „Hemau, Rosenstraße 12“ kann nicht als Bezugsfall herangezogen werden. Insbesondere die Bauweise E+I+I+DG entspricht nicht der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich.
Auch das Objekt „Hemau, Kelheimer Straße 7“ kann nicht als Bezugsfall herangezogen werden, da hier der Bebauungsplan Nr. 1463 „Kelheimer Straße 7“ vorliegt.
Laut Rücksprache mit dem Landratsamt Regensburg ist ein Einfügen in die Umgebung durch die aktuell vorliegende Planung nicht gegeben. Es wäre somit zwingend die Zustimmung gemäß § 36a i. V. m. § 246e und § 34 Abs. 3b BauGB erforderlich (Bau-Turbo).

Grundsätzlich kann die Gemeinde die Zustimmung gemäß § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB, unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen (z. B. Bauverpflichtung/ Fristen Baubeginn bzw. Fertigstellung, Kostenübernahme der Erschließung, Vorgaben zu energetischen Standards, Einfacher/ Sozialer Wohnungsbau) einzuhalten. Insbesondere die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung wäre ein Thema was gegebenenfalls geregelt werden sollte. Es ist zu beachten, dass alle vergleichbaren beantragten Fälle dem Gleichheitsgrundsatz unterliegen und von der Geschossigkeit/ Höhe die Grundstücke ähnlich dicht/ stark bebaut werden dürften und dadurch eventuell eine Anpassung/ Erneuerung des Kanals erforderlich werden könnte. Die Entscheidung dazu obliegt dem Bau- und Umweltausschuss, es ist jedoch anzumerken, dass die Ausarbeitung eines solchen Vertrages einige Zeit in Anspruch nehmen kann und zwingend vor Einreichung des Bauantrages erfolgen muss.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück im Bestand grundsätzlich 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 wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass ein größerer Hausanschluss als vorhanden ist, benötigt wird. Alle anfallenden Kosten dafür hat der Bauherr zu tragen. Außerdem kann eine Löschwassermenge von 96m³/h bereitgestellt werden. Sollte ein übersteigender Bedarf an Löschwasser erforderlich sein, ist dies auf Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den Stadtwerken Hemau sicherzustellen.
Bezüglich der Stromversorgung wurde mitgeteilt, dass das Nachbargrundstück (Rosenstraße 10) über das Baugrundstück „Rosenstraße 8“ versorgt wird. Hier müssen geeignete Schutzmaßnahmen getroffen werden, damit die Versorgung von Hs. Nr. 10 nicht während der Baumaßnahme gefährdet ist. Je nach beantragter Strom-Leistung, wird vermutlich eine neue Zuleitung, vom Kabelverteiler in das Grundstück gelegt werden. Alle dafür anfallenden Kosten hat der Bauherr zu tragen. Die Leitungen sollten dringend durch ein Leitungsrecht dinglich gesichert werden.
Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Für die Entsorgung des Niederschlagswasser ist vermutliche eine Zisterne/ Rückhaltung auf dem Baugrundstück mit Drosselung erforderlich. Die Entwässerung ist vor Einreichung des Bauantrages mit der Kläranlage der Stadt Hemau abzustimmen und ein Entwässerungsplan dem Bauantrag beizufügen.
Eine Zufahrt ist im Bestand vorhanden.

Die 18 geplanten offenen Stellplätze sind bei den neuen geplanten Wohneinheiten (jeweils über 50 m² Wohnfläche) gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hemau i. V. m. Nr. 1.1 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung ausreichend.

Die Abstandsflächen sind in dem Lageplan dargestellt, diese sind abschließend mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.

Im Gremium wird ausführlich über das Bauvorhaben diskutiert.

Herr Stadtrat Semmler findet, dass auch z. B. das Objekt „Hemau, Regensburger Straße 24 und 28 b“ zur Beurteilung des „Einfügegebotes“ herangezogen werden müssen.
Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses sehen dies teilweise kritisch, da in der direkten Umgebung des Bauvorhabens eher Einfamilienhäuser vorhanden sind. Auch die Zufahrt unterscheidet sich zwischen den Objekten, da das beantragte Objekt nur über die öffentliche Verkehrsfläche „Rosenstraße“ angefahren werden kann.

Herr 3. Bürgermeister Greipl bringt ein, dass das Grundstück „Rosenstraße 12“ topographisch niedriger liegt, als das Grundstück „Rosenstraße 8“ und das geplante Gebäude deshalb noch höher rauskommen wird.

Insgesamt ist sich das Gremium einig, dass grundsätzlich ein Mehrfamilienhaus vorstellbar wäre. Das Gebäude sollte sich jedoch zwingend in die Umgebung einfügen (§ 34 Abs. 1 BauGB), insbesondere im Hinblick auf die Höhe und Geschossigkeit.

<u>Beschluss:</u>

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

Es bestehen Einwände. Das geplante Bauvorhaben fügt sich nicht die Umgebungsbebauung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein. Außerdem ist die Erschließung für die geplanten neun Wohneinheiten derzeit nicht gesichert.

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

2. Die Zustimmung der Stadt Hemau gemäß § 36a i. V. m. § 246e und § 34 Abs. 3b BauGB wird nicht erteilt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlussnummer: BA/261006/Ö1.8

Punkt: 1.9	**Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau von 2 Lagerhallen; Neukirchen, Obere Hauptstraße Fl. Nr. 119 Gemarkung Neukirchen**

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Beratung und Beschlussfassung am 01.04.2025 sowie auf die Information vom 05.08.2025 jeweils in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Die bauplanungsrechtliche Situation hat sich seit der Antragstellung im März/ April 2025 nicht geändert. Insbesondere der „Bau-Turbo“ kann nicht angewendet werden, da es sich nicht um ein Wohnbauvorhaben handelt.
Geplant ist die Errichtung von zwei Hallen jeweils mit 30 m x 15 m. Eine Halle soll mit einem Pultdach und eine mit einem Satteldach ausgeführt werden.
Eine gewerbliche Betriebsbeschreibung wurde nachgefordert. Die Betriebsbeschreibung ist zwischenzeitlich bei der Stadt Hemau eingegangen und kann von den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses eingesehen werden.
Insbesondere aus der Betriebsbeschreibung für das Einzelunternehmen für Erd-, Bagger-, Forst- und Maschinenarbeiten geht hervor, dass die Halle zur Unterbringung der betriebseigenen Fahrzeugen und Maschinen bzw. Aufbewahrung von Werkzeugen etc. und Durchführung üblicher Wartung- und Pflegearbeiten errichtet werden soll.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der
Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „GI“ Gewerbegebiet dar.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen, da sich das Bauvorhaben eindeutig im Außenbereich befindet. Bezüglich einer möglichen Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB liegt noch keine Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forst vor. Das Vorhaben ist somit als ein sonstiges Bauvorhaben im
Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) zu beurteilen. Ein solches ist im Einzelfall zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Bei der

4. Änderung des Flächennutzungsplanes war eine Gewerbeentwicklung in diesem Bereich vorgesehen, welche jedoch bisher nicht weiterverfolgt wurde (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt unter anderem nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB vor, da Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege betroffen sind und unter Umständen das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet werden könnte.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück noch nicht gesichert. Die Erschließung für dieses Grundstück hat der Bauherr auf eigene Kosten in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.
Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde beim Zweckverband zur Wasserversorgung der Eichlberger Gruppe angefragt. Die Rückmeldung dazu ergab, dass bezüglich
eines Wasseranschlusses keine Bedenken bestehen.
Sollte ein übersteigender Bedarf an Löschwasser erforderlich sein, ist dies auf Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe sicherzustellen.
Das Grundstück verfügt bisher nicht über einen Kanalanschluss. Sämtliche Kosten für die Erschließung hinsichtlich eines Kanalanschlusses hat der Bauherr selbst zu tragen. Eine Beurteilung zur Möglichkeit eines vermutlich überlangen Kanalanschlusses (ca. 220 m) kann erst nach Vorlage eines Entwässerungsplanes stattfinden. Wir weisen vorsichtshalber darauf hin, dass ein möglicher Kanalanschluss voraussichtlich über städtischen Grund (Fl. Nr. 119/1 Gemarkung Neukirchen) oder über die Staatstraße 2394 („Obere Hauptstraße“) verlegt werden müsste (ggfs. Gestattungen erforderlich).
Die Zufahrt ist erneut direkt von der Staatsstraße 2394 geplant, einer Veränderung/ weiteren Zufahrt wurde bei der erstmaligen Bauvoranfrage durch das staatliche Bauamt Regensburg eindeutig nicht zugestimmt. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich an der Haltung des Staatlichen Bauamtes etwas ändert.
Das Grundstück befindet sich direkt an der Staatstraße 2394 und Staatsstraße 2660. Der Straßenverkehr darf beim Ein- und Ausfahren nicht behindert werden.

Ein Stellplatznachweis ist bei Einreichung eines Bauantrages beizufügen.

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

Auf dem Grundstück befindet sich eine Biotopkartierung Flachland Nr. 6936-0059 (Windschutzhecken um Neukirchen), sowie eine Dolinenvermutung.

Angrenzend an das Grundstück befindet sich ein „Bolzplatz“.

Die Abstandsflächen sind nicht enthalten, diese sind dem Bauantrag beizufügen und mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.

Herr Stadtrat Hölzl teilt mit, dass sich seiner Meinung nach das Vorhaben nicht in das Landschaftsbild einfügt.

Frau Erste Bürgermeisterin Lutz informiert die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses, dass es zu diesem Vorhaben grundsätzlich schon mehrere Abstimmungen mit dem Landratsamt Regensburg gab.
Insbesondere die Zufahrt bzw. das Anbindungsgebot jedoch problematisch sind.

Von der Verwaltung wird außerdem erläutert, dass die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes zur Voranfrage von 2025 beinhaltet, dass durch das Bauvorhaben keine Änderung der Zufahrt veranlasst wird.

Insgesamt ist das Gremium der Meinung, dass das Einvernehmen für dieses Vorhaben nicht erteilt werden kann.

Beschluss:

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

Es bestehen Einwände:
- Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB), die Erschließung ist nicht gesichert. Eine Bestätigung der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde bisher nicht bestätigt.
- Öffentliche Belange werden gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB beeinträchtigt.

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

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlussnummer: BA/261006/Ö1.9

Punkt: 1.10 Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen

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

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja: 0 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlussnummer: BA/261006/Ö1.10

Punkt: 2 Bauleitplanung der Stadt Riedenburg: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 82 "Grünstrom Baiersdorf", sowie 68. Flächennutzungs- und 49. Landschaftsplanänderung; hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Beratung und Beschlussfassung am 07.07.2026 im Bau- und Umweltausschuss hinsichtlich der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Grundsätzlich war geplant, diesen Tagesordnungspunkt dem Stadtrat am 29.09.2026 zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen, da bei dieser Bauleitplanung die Thematik

Windkraft enthalten ist. Von der Stadt Riedenburg wurden wir allerdings informiert, dass eine erneute Auslegung (mit verkürzter Frist von zwei Wochen) stattfindet.
Die erneute Beteiligung ist am 30.09.2026 bei der Stadt Hemau eingegangen. Folgende Erläuterung dazu, war in der E-Mail der Stadt Riedenburg enthalten:
Mit Schreiben vom 03.09.2026 hat die Regierung von Niederbayern zu den Bauleitplanungen Stellung genommen. Sie stellte fest, dass die nachrichtliche Darstellung des Vorranggebietes auch in der Flächennutzungsplanänderung erfolgen sollte. Dies wurde in die geänderten Entwurfsunterlagen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Stand 24.09.2026 übernommen.
Mit Schreiben vom 16.09.2026 hat das Landratsamt Kelheim zu den Bauleitplanungen Stellung genommen. Es stellte fest, dass im Umweltbericht die Betroffenheit der Fledermäuse überarbeitet werden muss und nach der Errichtung der Windkraftanlage ein „Gondelmonitoring" durchzuführen ist. Darüber hinaus ist die Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild für die Windenergieanlage aufgrund des Ministerialschreibens vom 31.07.2026 zu überarbeiten bzw. zu aktualisieren. Diese Änderungen wurden ebenfalls in die geänderten Entwurfsunterlagen mit Stand 24.09.2026 eingearbeitet, die Ausgleichsfläche für die Windenergieanlage entsprechend vergrößert.
Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Vorhaben nun auch in der Ansicht dargestellt und detaillierter beschrieben. Im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden die Bezeichnungen der planerischen und textlichen Festsetzungen vereinheitlicht.
Da die erforderlichen Änderungen möglicherweise zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen, wurde in der Stadtratssitzung am 24.09.2026 ein erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss auf Grundlage des geänderten Entwurfes in der Fassung vom 24.09.2026 mit einer verkürzten Frist von zwei Wochen entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB gefasst

Die Stadt Riedenburg hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 82 „Grünstrom Baiersdorf" sowie der 68. Flächennutzungs- und 49. Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren beschlossen.
Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Ortsteils Baiersdorf und liegt entsprechend der bayerischen Verordnung „Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen" in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Windenergieanlage und Photovoltaik-Freiflächenanlage weist eine Größe von 4,85 ha auf. Betroffen von der Planung ist die Fl. Nr. 81 der Gemarkung Baiersdorf.
Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan stellen diesen Bereich derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dar. Durch die Änderung soll der Flächennutzungs- und Landschaftsplan die Flächen als Sondergebiet Grünstrom Baiersdorf – Photovoltaik und Windenergie darstellen.

Der Bebauungsplan sollte bei der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ein Sondergebiet für Nutzung der Sonnenenergie zur „Gewinnung, Speicherung und Umwandlung elektrischer Energie mit extensiver Grünlandnutzung" gemäß § 11 BauNVO ausweisen.
Bei der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll nun ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für die Windenergie mit ergänzender Nutzung durch Freiflächen-Photovoltaik ausgewiesen werden.
Laut Rücksprache mit der Stadt Riedenburg, wurde die Aufnahme der Windkraftanlage in die Bauleitplanung gefordert, da der geplante Standort der Bauleitplanung im einem Vorranggebiet für die Errichtung von Windenergieanlagen liegt. Außerdem hat die Stadt Riedenburg mitgeteilt, dass bezüglich der geplanten Windkraftanlage eine Privilegierung (§

35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) gegeben ist. Allerdings ist trotz der Bauleitplanung die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Windkraftanlage einzuholen.

Folgend ein Auszug aus Nr. 1.3 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 82 Windkraftanlage und Photovoltaik-Freiflächenanlage Baiersdorf:

> In Vorranggebieten für die Windenergienutzung hat die Errichtung von Windenergieanlagen gegenüber raumbedeutsamen Nutzungen Vorrang. Die gesamte Fläche des Vorranggebietes – und damit auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans – muss grundsätzlich vollständig für die Windenergienutzung zur Verfügung stehen. Allerdings soll, gemäß der Begründung zur genannten Teilfortschreibung des Regionalplans 11 B X 4.3, die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen sowie weitere Anlagen zur Energieerzeugung und – Speicherung innerhalb von Vorranggebieten Windenergie ermöglicht werden, wenn die Windenergienutzung hierdurch nicht eingeschränkt wird.
> Dem wird im vorliegenden Entwurf entsprochen. Freiflächenphotovoltaikanlagen sind in Vorranggebieten für Windenergie nur auf Flächen im Bereich bestehender Windenergieanlagen als ergänzende und untergeordnete Nutzung möglich. Es handelt sich also um Bereiche des Vorranggebiets, die der privilegierten Nutzung aus sich selbst beschränkenden Gründen nicht mehr zugänglich sind.

Der Abstand von der Gemeindegrenze der Stadt Hemau und zum Rand der ersten Bebauung beträgt bei allen Ortsteilen über 1.000 m.
Die Bauleitplanung liegt im Naturpark Altmühltal. Außerdem stellt die Gefahrenhinweiskarte den Bereich als verkarstungsfähigen Untergrund mit Dolinenvermutungen dar. Dies sollte bei der Standsicherheit und den Erdarbeiten berücksichtigt werden.

Der Stadtrat wird darüber noch informiert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, keine Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 82 „Grünstrom Baiersdorf“ sowie der 68. Flächennutzungs- und 49. Landschaftsplanänderung (Planstand 24.09.2026) zu erheben, da keine Belange der Stadt Hemau betroffen sind.

Jedoch sollte der Naturpark Altmühltal Berücksichtigung finden und nicht vorschnell gefährdet werden. Vorsorglich wird auf die Gefahrenhinweiskarte mit dem verkarstungsfähigen Untergrund und den Dolinenvermutungen hingewiesen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlussnummer: BA/261006/Ö2

Punkt: 3	Bauleitplanung der Stadt Riedenburg: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 73 "Solarpark Buch Nord" mit paralleler 65. Flächennutzungs- und 46. Landschaftsplanänderung; hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sachverhalt:

Die Stadt Riedenburg hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 73 „Solarpark Buch Nord“ Sondergebiet Solarpark mit paralleler 65. Flächennutzungs- und 46. Landschaftsplanänderung 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 sich nördlich des Ortsteils Buch und liegt entsprechend der bayerischen Verordnung „Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen“ in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet.
Die Planungsfläche der Photovoltaikanlage bzw. des Bebauungsplanes ist ca. 5,8 ha. Betroffen von der Planung ist die Fl. Nr. 772 der Gemarkung Buch.

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. 73 „Solarpark Buch Nord“ sowie der 65. Flächennutzungs- und 46. Landschaftsplanänderung zu erheben, da keine Belange der Stadt Hemau betroffen sind.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlussnummer: BA/261006/Ö3

Punkt: 4	Informationen

Punkt: 4.1	Information zur Anfrage von Herrn 3. Bürgermeister Greipl zur Kontrolle/ Durchsetzung von grünordnerischen Festsetzungen von Bebauungsplänen

Frau Erste Bürgermeisterin Lutz informiert den Bau- und Umweltausschuss, dass grundsätzlich keine Kontrollen erfolgen (nur bei Beschwerden, konkreten Anfragen u. a. aus dem Stadtrat).

Bei Angebotsbebauungsplänen wäre die Durchsetzung der Grünordnung nur mit dem Erlass eines Pflanzgebotes gemäß § 178 BauGB durchzusetzen.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja: 0 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlussnummer: BA/261006/Ö4.1

Punkt: 5 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung

Punkt: 5.1 Anfrage von Herrn Stadtrat Schmidmeister zum Bushäuschen in Klingen

Herr Stadtrat Schmidmeister fragt bezüglich einer möglichen Beleuchtung des Bushäuschen in Klingen an.

Ihm wurde herangetragen, dass die Busfahrer oft nicht oder erst zu spät sehen, ob jemand im Bushäuschen wartet.

Frau Erste Bürgermeisterin Lutz sichert zu dies zu prüfen.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja: 0 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlussnummer: BA/261006/Ö5.1

Punkt: 5.2 Anfrage von Herrn Stadtrat Semmler zur Werbeanlage bei der Einfahrt zum Gewerbring Ost

Herr Stadtrat Semmler fragt bezüglich der Werbeanlage bei der Einfahrt zum Gewerbering Ost an, da dieses Schild stark mit Efeu bewachsen ist.

Frau Erste Bürgermeisterin Lutz sichert zu prüfen, ob das Schild auf städtischen Grund steht und ggfs. den Bauhof zu beauftragen.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja: 0 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlussnummer: BA/261006/Ö5.2

Hemau, 12.10.2026
Stadt Hemau

Lutz
Erste Bürgermeisterin

Andrea Haiker
Schriftführerin