

Niederschrift

über die

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 06.04.2021
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 22:10 Uhr
Ort, Raum: am Wasserturm; im Ratssaal des Zehentstadels

Anwesend:

1. Bürgermeister

Herr Herbert Tischhöfer

2. Bürgermeister

Herr Robert Pollinger

3. Bürgermeister

Herr Thomas Gabler

Ausschussmitglieder

Herr Franz Greipl

Frau Christine Lammert

Frau Birgit Luge

Frau Petra Lutz

Herr Klaus Schmidmeister

Herr Thomas Semmler

Schriftführer

Herr Patrick Erl

Verwaltung

Frau Corinna Liebl

ab TOP Ö2

Herr Thomas Mehring

zu TOP Ö1

Gäste

Herr Dipl.-Ing. (FH) Johann Gleixner

zu TOP Ö1

Abwesend:

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Gestaltung Wasserturm nach Sanierung;
Vor-Ort-Termin mit den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses
- 2 Bauanträge
 - 2.1 Bauantrag: Erweiterung der bestehenden Lagerhalle für Holz und Metall;
zu Gewerbering Ost 19, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 987/2 Gemarkung Hemau
 - 2.2 Bauantrag: Instandsetzung denkmalgeschütztes Wohnhaus mit angrenzendem Stadelgebäude/Einbau von 6 Wohnungen;
Hemau, Riedenburger Straße 3;
Fl. Nr. 112 Gemarkung Hemau
 - 2.3 Bauantrag: Errichtung eines EFH mit Einliegerwohnung und einer Gartenmauer;
Wittelsbacherstraße 41, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 820/56 Gemarkung Hemau
 - 2.4 Bauantrag: Errichtung eines Lagerschuppens;
Gewerbering Ost 19 a, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 982/9 Gemarkung Hemau
 - 2.5 Bauantrag: Neubau eines Fahrsilos und Güllebehälters bei Waltenhofen;
Fl. Nr. 1007 Gemarkung Thonlohe
 - 2.6 Bauantrag: Errichtung eines Geräteraumes;
Schloßberg 9c, Laufenthal, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 77/2 Gemarkung Laufenthal
 - 2.7 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport;
Gänsbügl 3, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 143/1 Gemarkung Pellndorf
 - 2.8 Bauantrag: Anbau einer Bestellpraxis für Logopädie;
Michael-Ostendorfer-Straße 21, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 953/32 Gemarkung Hemau
 - 2.9 Bauantrag: Neubau einer Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen;

- Rosenstraße 12, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 1133/23 Gemarkung Hemau
- 2.10 Bauantrag: Anbau an bestehendes Wohnhaus und Erweiterung zum Zweifamilienhaus;
Eiselbergstraße 36, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 821/111 Gemarkung Hemau
- 2.11 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage;
Alfons-Eberl-Straße 13, 93155 Hemau;
Fl.Nr. 820/57 Gemarkung Hemau
- 2.12 Bauantrag: Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage;
Krankenhausstraße 9, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 863/4 Gemarkung Hemau
- 2.13 Bauantrag: Neubau von zwei Doppelhaushälften mit jeweils 2 Wohneinheiten; Neubau von 4 Garagen und 2 Fahrrad-/Geräteschuppen und Errichtung eines Besucherparkplatzes;
Zum Alten Grund 9 und 9a, Hohenschambach, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 1485/4 Gemarkung Hohenschambach
- 2.14 Bauantrag: Errichtung eines Schlacht-, Zerlege- und Verarbeitungsbetriebes mit Verkaufsraum sowie Betriebsleiterwohnhaus mit Garage;
Garnisonstraße 8, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 991/39, Gem. Hemau
- 2.15 Bauantrag: Änderungsantrag zu einem beantragten Verfahren: Errichtung eines altersgerechten Anbaus in Holzbauweise;
Lautersee 3, 93155 Hemau
Fl. Nr. 445 Gem. Aichkirchen
- 2.16 Bauanträge: Bekanntgabe von Genehmigungsfreistellungen
- 3 Bauleitplanung Stadt Dietfurt;
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hainsberg" (Einbeziehungssatzung von Außenbereichsflächen) im beschleunigten Verfahren (§§ 13 b, 13a Abs. 2 BauGB);
hier: Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 4 Informationen
- 4.1 Information zum Parkverhalten an der Wittelsbacherstraße
hier: Anordnung eines absoluten Halteverbotes im Bereich BRK und Bushaltestelle
- 4.2 Information zur Anfrage des Herrn Stadtrat Greipl zur Änderung der

BayBO – Regelungen des Abstandsflächenrechts

- 4.3 Information "Stellplatzsatzung" und "Spielplatzsatzung"
- 5 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung
- 5.1 Anfrage Stadträtin Lammert zum Grundstück Fl. Nr. 872 Gem. Hemau (alter Wasserturm Hemau);
hier: Zustand des Geländes
- 5.2 Anfrage Stadträtin Lammert zum Sachstand des Waldbades;
hier: Erstellung Gutachten bzgl. Verkehrssicherheit
- 5.3 Anfrage Stadträtin Lammert zum Waldbad;
hier: Müll-Problem

Öffentlicher Teil

Punkt: 1	Gestaltung Wasserturm nach Sanierung; Vor-Ort-Termin mit den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses
-----------------	--

Sachverhalt:

Die in der Bauausschusssitzung vom 02.03.2021 beschlossene Vorauswahl zur Gestaltung des Wasserturmes wird im Rahmen des heute stattfindenden Vor-Ort-Termins mit den Bauausschussmitgliedern nochmals begutachtet zur Festlegung der endgültigen Farbauswahl.

In der Zwischenzeit wurde das Bauvorhaben noch einmal mit dem Landratsamt Regensburg abgestimmt. Für die Sanierung und Wärmedämmung des Wasserturms Hemau ist kein Bauantrag erforderlich. Das Bauvorhaben ist verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchstabe e) i. V. m. Art. 2 Abs. 4 Nr. 1, Absatz 3 Satz 2 und Absatz 5 BayBO, da der Wasserturm keine Aufenthaltsräume enthält.

Die Genehmigungsfreiheit entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden und lässt die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.

Dies dem Gremium zur Kenntnis

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschuss beraten über die vorgeschlagenen Gestaltungsmöglichkeiten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss legt für die Gestaltung des Wasserturms Hemau folgende Auswahl fest: „Steingrau Stuko strukturiert“

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen Ja: 5 Nein: 4 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö1

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

Punkt: 2.1	Bauantrag: Erweiterung der bestehenden Lagerhalle für Holz und Metall; zu Gewerbering Ost 19, 93155 Hemau; Fl. Nr. 987/2 Gemarkung Hemau
-------------------	---

Bauherr: [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Baugrundstück ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan legt ein Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet fest.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht aufgrund der Situierung der geplanten Erweiterung hin zum „Gewerbegebiet Ost II“ dem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Daher ist nach § 34 Abs. 2 BauGB das Einfüge-Gebot hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erfüllt, da die Nutzung als Lagerhalle in Gewerbegebieten regelmäßig zulässig ist nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Das Vorhaben fügt sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, liegt mit einer GRZ von künftig 0,55 unter der für das „Gewerbegebiet Ost II“ festgelegten GRZ von 0,8. Mit einer maximalen Höhe von rund 6,80 m ist auch diesbezüglich ein Einfügen in die Bebauung der Umgebung verwirklicht.

Die Zufahrt erfolgt über den Bestand. Zusätzliche Anschlüsse an die Wasser- und Abwasserversorgung sind nicht geplant. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

Nach § 20 Satz 1 GaStellV i.V.m. Nr. 9.2 der Anlage zur GaStellV sind 3 Stellplätze erforderlich, da nach Angaben des Gewerbetreibenden künftig maximal 9 Beschäftigte dort tätig werden.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Hinweise:

- Die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) wird als bauordnungsrechtliche Angelegenheit durch das Landratsamt Regensburg geprüft und ist direkt mit diesem abzustimmen.

- Die Dacheindeckung sowie die Fassadengestaltung ist an das Bestandsgebäude anzupassen. Eine Holzfassade wäre seitens des Ausschusses wünschenswert.
- Die gewerbliche Betriebsbeschreibung sowie die aktuellen Bauantragsformulare mit Stand Februar 2021 sind vor Weiterleitung an das Landratsamt nachzureichen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö2.1

**Punkt: 2.2 Bauantrag: Instandsetzung denkmalgeschütztes Wohnhaus mit angrenzendem Stadelgebäude/Einbau von 6 Wohnungen;
 Hemau, Riedenburger Straße 3;
 Fl. Nr. 112 Gemarkung Hemau**

Bauherr: [REDACTED]

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt die Instandsetzung des denkmalgeschützten Wohnhauses mit angrenzendem Stadel-Gebäude sowie den Einbau von 6 Wohnungen. In diesem Zuge soll der ehemalige Metzgerei-Laden abgebrochen werden.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Jedoch befindet sich das Gebäude im Innenstadtbereich und damit im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Es handelt sich um ein Innenbereichsvorhaben nach § 34 BauGB, wobei die Eigenart der Umgebung dem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO entspricht.

Das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung nach der Art der Bebauung ist gemäß § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Da Wohnhäuser nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Mischgebiet zulässig sind, fügt sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung ein. Das Maß der Bebauung sowie die Bauweise und Fläche, die überbaut werden soll, ändern sich nicht.

Das Grundstück ist bereits an das städtische Kanalnetz sowie die Wasserversorgung angeschlossen.

Die Zufahrt ist über den Bestand gesichert.

Nach § 20 Satz 1 GaStellV in Verbindung mit Nr. 1.2 der Anlage zur GaStellV werden für das Vorhaben insgesamt 6 Stellplätze benötigt. Aus dem Altbestand angerechnet werden können die Stellplätze der Metzgerei, des Ladens sowie der bestehenden Wohneinheit mit Obergeschoss; daraus ergeben sich insgesamt 6 nachgewiesene Stellplätze. Errechnet wird diese Zahl mithilfe der Anlage zur GaStellV: Demnach wird für die Metzgerei als Handwerksbetrieb nach Nr. 9.2 der Anlage 1 Stellplatz pro 70 m² Nutzfläche veranschlagt, was bei einer Fläche von rund 214 m² drei Stellplätzen entspricht. Für den Metzger-Laden werden nach Nr.

3.1 der Anlage zwei Stellplätze angerechnet. Für die bestehende Wohneinheit im Obergeschoss wird nach Nr. 1.2 ein Stellplatz veranschlagt. Tatsächlich bestehen lediglich 2 anfahrbare Stellplätze hin zur Riedenburger Straße auf Höhe des abzubrechenden Metzgerei-Ladens.

Hinsichtlich der Konformität des Vorhabens mit den Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Hemau wurde das Stadtplanungsbüro Wild & Wilnhammer um Stellungnahme gebeten. Dieses teilt mit, dass Einverständnis mit der Planung besteht, da zum Vorhaben bereits in der Vergangenheit eine Anfrage gestellt wurde und die nun eingereichte Planung dieser entspreche. Es wird allerdings mit Bezug auf das Lichtband im ehemaligen Stadelbereich hingewiesen, dass gemäß der Gestaltungssatzung hier eine Dachbelichtung mit Einzelementen erfolgen sollte (siehe nachfolgende Stellungnahmen).

STELLUNGNAHME zur Voranfrage einer Revitalisierung

Kurzbeschreibung des Bauvorhabens

Das Projekt sieht eine Sanierung / Revitalisierung des Altstadtanwesens im Bestand vor. Während die Vorgehensweise beim Hauptgebäude – mittlerweile eingetragenes Baudenkmal – restaurierend vorgesehen ist, zeigt sich die Planung beim rückwärtigen Nebengebäude „freihändiger“.

Insgesamt sollen dabei 6 Wohneinheiten entstehen.

Das Objekt war – unter gänzlich anderen Voraussetzungen – im September 2017 Gegenstand einer Beratung.

Die Wertung aus stadtgestalterischer Sicht

Uneingeschränkt begrüßt wird der Sachverhalt der Revitalisierung – die vorgesehene Nutzung und die plausiblen Grundrisse mit dem Nachweis eines zeitgemäßen Wohnens entsprechen einer wichtigen Zielsetzung der Hemauer Stadtsanierung.

Die Erneuerung der Dachdeckung über dem Hauptgebäude als Kalkplattendach verdient insbesondere Anerkennung.

Auch die Vorgehensweise der Fassadengestaltung des Obergeschosses am Nebengebäude mit seiner Holzverkleidung ist stadtgestalterisch zu begrüßen – damit wird das ehemalige Ackerbürgeranwesen (Wohnstalltypus) kenntlich gemacht.

Kritisch gesehen wird allerdings das Lichtband im ehemaligen Stadelbereich, auch wenn es auf der Rückseite wenig stadtbildwirksam ist. Hier sollten die Vorgaben der rechtskräftigen Gestaltungssatzung Berücksichtigung finden und eine Dachbelichtung (für die übrigens auch der Grundrissnachweis noch fehlt) in satzungsgerechten Einzelementen erfolgen.

Der vorliegende Entwurf verspricht einen bemerkenswerten Stadtbildbeitrag, der alle Anerkennung verdient.

Furth im Wald, den 01.10.2020 w/ad



STELLUNGNAHME zu einem Bauantrag

Zur Ausgangssituation

Das Projekt einer Sanierung / Revitalisierung des Altstadtanwesens war bereits Gegenstand einer Stellungnahme des städtebaulichen Beraters vom 01.10.2020.

Wertung aus stadtgestalterischer Sicht

Die nun vorgelegte Eingabeplanung folgt konsequent den Vorplanungen der Voranfrage. Die durchwegs positive Beurteilung des Vorhabens hat deshalb Bestand. Anzumerken ist, dass die Änderung der Fenster zu einem 2-flügeligen Fenster mit 3-teiliger Gliederung aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist; die neu hinzugekommenen Fensterläden – in abgestimmter Farbigkeit – werden ebenfalls begrüßt. Hingewiesen sei allerdings auf das Lichtband im ehemaligen Stadelbereich: Gemäß Gestaltungssatzung sollte hier eine Dachbelichtung mit Einzelelementen erfolgen.

Furth im Wald, den 09.03.2021 bw/gl



Nach Rücksprache mit dem Architekten wird ein der Gestaltungssatzung entsprechender Plan bis zum Sitzungstag nachgereicht und dem Bauausschuss präsentiert.

Es wurden seitens des Bauherrn keine Nachbarunterschriften zum Bauantrag eingeholt.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich einer Bodendenkmals-Vermutung.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, sodass eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg einzuholen ist. Es fanden hierzu bereits Abstimmungen statt. Geprüft wird der Sachverhalt im weiteren Verfahren durch das Landratsamt. Eventuelle brandschutzrechtliche Vorgaben werden ebenfalls im weiteren Verfahren durch das Landratsamt geprüft.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beratung:

Im Zuge der Beratung wird vorgetragen, dass die Ausschussmitglieder der allgemeinen Gestaltung des Vorhabens wohlwollend gegenüberstehen. Jedoch wird mit Bezug auf die Stellplatz-Situation darin übereingestimmt, dass aufgrund der Anrechnung der Stellplätze aus dem Altbestand und der künftig nur 2 tatsächlich anfahrbaren Stellplätze sowie der Zahl der entstehenden Wohneinheiten eine verschärfte Parkplatz-Situation zu erwarten ist.

Beschluss:

Die Vorgaben der Gestaltungssatzung, insbesondere bezüglich der Dachgestaltung, sind zwingend einzuhalten. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass die Größe der Dachflächenfenster in der Breite nicht mehr als 0,8 m und in der Fläche nicht mehr als 1,25 m² betragen darf nach § 11 Abs. 9 der Gestaltungssatzung.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das Vorhaben sein gemeindliches Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Jedoch sind nachfolgende Punkte zu beachten:

- Es wird seitens des Bauausschusses angeregt, im Erdgeschossbereich des Stadels Stellplätze zu schaffen, um die Stellplatzsituation zu entschärfen.
- Die Erschließung des Grundstücks ist abgeschlossen. Sollten weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese vom Bauherrn selbst in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern und auf eigene Kosten durchzuführen.
- Es ist für den Abbruch des Metzger-Ladens ein Standsicherheitsnachweis an das Landratsamt Regensburg zu erbringen nach Art. 57 Abs. 5 Satz 3 BayBO.
- Die Einhaltung der Vorgaben der ab 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) wird als bauordnungsrechtliche Angelegenheit durch das Landratsamt Regensburg geprüft und ist direkt mit diesem abzustimmen.
- Das Gebäude ist ein Einzelbaudenkmal und liegt im Bereich einer Bodendenkmal-Vermutung.
- Es wird seitens der Stadt Hemau eine bauaufsichtliche Prüfung zur Einhaltung der Brandschutz-Bestimmungen gewünscht.
- Die Einholung der Nachbarunterschriften ist vor der Weiterleitung an das Landratsamt nachzuholen.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö2.2

Punkt: 2.3	Bauantrag: Errichtung eines EFH mit Einliegerwohnung und einer Gartenmauer; Wittelsbacherstraße 41, 93155 Hemau; Fl. Nr. 820/56 Gemarkung Hemau
-------------------	--

Bauherr: [REDACTED]

Sachverhalt:

Es handelt sich grundsätzlich um ein baugenehmigungspflichtiges Bauvorhaben nach Art. 55 ff. Bayerische Bauordnung (BayBO). Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1460 „Hemau Nordwest IV“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch die vorliegende Planung eingehalten und somit ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich in Ordnung. Grundsätzlich wäre somit eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO gegeben.

Im Zuge der Prüfung wurde jedoch festgestellt, dass die geplante Garage nicht dem Art. 6 Abs. 9 BayBO (Stand vor 01.02.2021) und aktuell Art. 6 Abs. 7 BayBO (Stand ab 01.02.2021) entspricht. Dies wurde mit dem Landratsamt Regensburg besprochen und abgestimmt, da bauordnungsrechtliche Vorgaben und somit auch das Thema Abstandsflächen in den Aufgabenbereich der Baugenehmigungsbehörde bzw. der Unteren Bauaufsichtsbehörde und somit in die Zuständigkeit des Landratsamtes Regensburg fallen.

Bisher standen folgende Alternativen für die weitere Bearbeitung zur Diskussion:

- die Anpassung der Planung
- oder
- die Beantragung einer isolierten Abweichung von Art. 6 BayBO mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn neben der Genehmigungsfreistellung.

Da die beantragte und notwendige Abweichung von Art. 6 BayBO kein Grundstück der Stadt Hemau bzw. auch keine öffentliche Verkehrsfläche oder öffentliche Grünfläche betrifft, ist die Zustimmung zu dieser seitens der Stadt Hemau nicht erforderlich.

Da bisher keine für alle Parteien zufriedenstellende Lösung erzielt werden konnte wurde mit dem Landratsamt Regensburg vereinbart, den entsprechenden Bauantrag ins Baugenehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 3 Satz 6 BayBO überzuleiten.

Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Der Bauantrag und die weitere Behandlung im Baugenehmigungsverfahren stehen nun zur Beratung und Beschlussfassung für den Bau- und Umweltausschuss.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hemau beschließt für das vorliegende Bauvorhaben zur Behandlung im Baugenehmigungsverfahren das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö2.3

Punkt: 2.4 Bauantrag: Errichtung eines Lagerschuppens; Gewerbering Ost 19 a, 93155 Hemau; Fl. Nr. 982/9 Gemarkung Hemau

Bauherr: [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Baugrundstück ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan legt ein Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet fest.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht aufgrund der Situierung dem Mischgebiet nach

§ 6 BauNVO. Daher ist nach § 34 Abs. 2 BauGB das Einfüge-Gebot hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erfüllt, da der privat genutzte Lagerschuppen der Wohnnutzung des Grundstücks dient (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Das Vorhaben fügt sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, übersteigt nicht die der umliegenden Grundstücke; dies gilt auch mit Blick auf die Gebäudehöhe des Lagerschuppens die mit maximal rund 4,90 m in den Planunterlagen angegeben ist.

Die Zufahrt erfolgt über den Bestand. Anschlüsse an die Wasser- und Abwasserversorgung sind nicht geplant. Das anfallende Regenwasser wird über einen Anschluss an die bestehende Zisterne entwässert.

Für das Vorhaben müssen nach der GaStellV keine Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) als bauordnungsrechtliche Angelegenheit im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Regensburg geprüft wird und direkt mit diesem abzustimmen ist.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö2.4

Punkt: 2.5 Bauantrag: Neubau eines Fahrsilos und Güllebehälters bei Waltenhofen; Fl. Nr. 1007 Gemarkung Thonlohe
--

Bauherr: [REDACTED]

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Güllebehälters sowie eines offenen Fahrsilos. Der Güllebehälter wird mittels Pumpe gefüllt und entleert. Dem Bauantrag liegt ein Antrag auf Genehmigung eines Leckageerkennungssystems bei.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes; der Flächennutzungsplan sieht für das Baugrundstück Flächen für die Landwirtschaft vor. Das Vorhaben ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, wobei es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, da es dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind aus Sicht der Verwaltung nicht beeinträchtigt.

Für das Vorhaben ist kein Anschluss an die Wasserversorgung sowie an das städtische Kanalnetz geplant. Die Entwässerung erfolgt für das Fahrsilo über Einleitung in den Güllebehälter sowie für den befahrbaren Güllebehälter über Versickerung auf dem Grundstück. Die Zufahrt ist durch den Bestand gesichert.

Die Nachbarunterschriften zum Bauantrag sind vollständig.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Es liegt im Bereich des „Naturpark Altmühltal“. Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Außerdem werden keine Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung benötigt.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein gemeindliches Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Hinweise:

- Dem Bauantrag liegt ein Antrag auf Genehmigung eines Leckageerkennungssystems bei, welcher vom Landratsamt im weiteren Verfahren geprüft wird.
- Die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) wird als bauordnungsrechtliche Angelegenheit durch das Landratsamt Regensburg geprüft und ist direkt mit diesem abzustimmen.
- Das Vorhaben befindet sich im Bereich des „Naturpark Altmühltal“.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö2.5

Punkt: 2.6 Bauantrag: Errichtung eines Geräteraumes; Schloßberg 9c, Laufenthal, 93155 Hemau; Fl. Nr. 77/2 Gemarkung Laufenthal
--

Bauherr: [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan sieht Flächen für die Landwirtschaft vor. Aufgrund der Einordnung in den Außenbereich ist das Vorhaben nicht nach Art. 57 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BayBO verfahrensfrei und damit baugenehmigungspflichtig. Mangels Privilegierung handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind aus Sicht der Verwaltung nicht beeinträchtigt.

Die Regenwasser-Entsorgung erfolgt durch Einleitung in eine Regentonne. Anschlüsse an das Kanalnetz sowie die Wasserversorgung sind nicht geplant. Eine Zufahrt ist nicht notwendig.

Es sind keine Nachbarunterschriften vorhanden.

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.

Das Vorhaben befindet sich im Wasserschutzgebiet „Lindenhof Schallerwöhr“.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Hinweise:

- Das Vorhaben befindet sich im Bereich des „Naturpark Altmühltal“.
- Das Vorhaben befindet sich im Wasserschutzgebiet „Lindenhof Schallerwöhr“.
- Für das bestehende Gartenhaus an der Ostgrenze liegt eine Abstandsflächen-Übernahmeerklärung vor (Baugenehmigung-Aktenzeichen S 43-2014-0396)
- Die fehlende Baubeschreibung sowie das fehlende Statistikblatt werden vor Weiterleitung an das Landratsamt nachgereicht.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö2.6

Punkt: 2.7 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport; Gänsbügl 3, 93155 Hemau; Fl. Nr. 143/1 Gemarkung Pellndorf

Bauherren: [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan legt Flächen für die Landwirtschaft fest. Es existiert ein Vorbescheid vom 07.09.2020, über die zugehörige Bauvoranfrage wurde in der Sitzung des Ausschusses vom 07.07.2020 beraten und positiv beschlossen.

Die Auflagen im Rahmen des Vorbescheids wurden eingehalten. Demnach ist das Vorhaben nach dem beigelegten und mit Prüfvermerk versehenen amtlichen Lageplan zu situieren; die Situierung weicht im Bauantrag nur geringfügig ab. Weiter ist die ordnungsgemäße Erschließung im abschließenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Das Gebäude ist in Bauweise E + D zu errichten, als Dachform ist ein Satteldach zu wählen, wobei der Kniestock maximal 1,0 m betragen darf. Außerdem sind die erforderlichen Abstandsflächen im abschließenden Genehmigungsverfahren mittels eines Abstandsflächenplanes nachzuweisen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB liegt aus Sicht der Verwaltung nicht vor.

Die Zufahrt erfolgt über die angrenzende Staatsstraße; dies ist mit dem staatlichen Bauamt abzustimmen. Die Wasserversorgung ist gemäß Stellungnahme des Zweckverbands Eichlberger Gruppe vom 01.12.2020 gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage; das entsprechende Gutachten über die Einleitung von behandeltem Abwasser in ein Gewässer liegt dem Bauantrag bei und wird im weiteren Verfahren durch das Landratsamt überprüft.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Gemäß § 20 GaStellV i.V.m. Nr. 1.1 der Anlage zur GaStellV ist für das Vorhaben ein Stellplatz zu errichten; geplant ist die Errichtung dreier Stellplätze auf dem Grundstück.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beratung:

Der Bauausschuss moniert einstimmig die Ausführung des Hauptgebäudes, da dieses nicht der Auflage des Bauamtes Nr. 3 aus dem Vorbescheid vom 07.09.2020 entspräche, welche als Bauweise für das Gebäude E + D festgelegt hat; beim nun beantragten Vorhaben sei wegen des Fehlens der Nutzung des Dachgeschosses die Bauweise E + D nicht verwirklicht. Außerdem seien die Dachüberstände an die Umgebungsbebauung anzupassen.

Hinsichtlich der Nebengebäude wird das Satteldach als Dachform gefordert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen zu verweigern (§ 36 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BauGB), da wegen des Fehlens der Nutzung des Dachgeschosses im Wohngebäude die Bauweise E + D nicht verwirklicht ist. Außerdem sind die Dachüberstände an die Umgebungsbebauung anzupassen. Hinsichtlich der Nebengebäude wird das Satteldach als Dachform gefordert.

Das beantragte Vorhaben fügt sich nicht in die ländlich geprägte Umgebung ein.

Hinweise:

- Das Vorhaben befindet sich im Bereich des „Naturpark Altmühltal“.
- Die Zufahrt über die angrenzende Staatsstraße ist mit dem zuständigen staatlichen Bauamt abzustimmen.
- Die Situierung des Vorhabens entspricht nicht 1:1 der Darstellung im Lageplan aus dem Vorbescheid.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö2.7

Punkt: 2.8 Bauantrag: Anbau einer Bestellpraxis für Logopädie; Michael-Ostendorfer-Straße 21, 93155 Hemau; Fl. Nr. 953/32 Gemarkung Hemau

Bauherren: [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1452 Hemau „An der Beratzhausener Straße“. Dieses schreibt ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor nach § 4 BauNVO. Bei der Bestellpraxis für Logopädie handelt es sich um eine Anlage für gesundheitliche Zwecke, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Da es sich hier um die Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit handelt, ist zudem § 13 BauNVO zu beachten, der festlegt, dass in einem allgemeinen Wohngebiet für die Ausübung der freiberuflichen Tätigkeit Räume in Abgrenzung zu Gebäuden zulässig sind. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist der Vorschrift in diesem Fall Rechnung getragen, da sich die freiberufliche Nutzung hier der Wohnnutzung unterordnet und damit der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

Die Festsetzung „Baugrenze“ des Bebauungsplanes kann nicht eingehalten werden; ein entsprechender Antrag auf Befreiung von der Festsetzung nach § 31 Abs. 2 BauGB liegt den Bauantragsunterlagen bei. Bezugsfälle in ähnlichem Umfang sind bereits vorhanden.

Für das Vorhaben werden drei Stellplätze benötigt nach § 20 Satz 1 GaStellV i.V.m. Nr. 2.2 der Anlage zur GaStellV. Für das bestehende Wohnhaus wird nach Nr. 1.1 der Anlage zur GaStellV ein Stellplatz benötigt; da eine Doppelgarage mit zwei Stellplätzen vorhanden ist, kann hiervon ein Stellplatz dem Bedarf für die Praxis angerechnet werden. Die verbleibenden zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück errichtet.

Die Zufahrt erfolgt wie bisher über die Michael-Ostendorfer-Straße. Das Regenwasser wird über einen Anschluss an die bestehende Leitung entwässert. Weitere Anschlüsse an das Kanalnetz sowie die Wasserversorgung sind nicht vorgesehen.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Es liegt eine Erklärung zur Abstandsflächen-Übernahme bei.

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der beantragten Befreiung von der Festsetzung „Baugrenze“ des Bebauungsplanes Nr. 1452 Hemau „An der Beratzhausener Straße“ wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) als bauordnungsrechtliche Angelegenheit im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Regensburg geprüft wird und mit diesem direkt abzustimmen ist.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö2.8

Punkt: 2.9	Bauantrag: Neubau einer Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen; Rosenstraße 12, 93155 Hemau; Fl. Nr. 1133/23 Gemarkung Hemau
-------------------	---

Bauherrn: [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Baugrundstück ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan legt ein allgemeines Wohngebiet fest.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht aufgrund der Situierung dem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Daher ist nach § 34 Abs. 2 BauGB ein Einfügen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erfüllt, da Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässig ist (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Das Vorhaben fügt sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, übersteigt nicht die der umliegenden Grundstücke und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,37 ist die Höchstgrenze für allgemeine Wohngebiete aus § 17 Abs. 1 BauNVO in Höhe von 0,4 nicht überschritten. Auch die Grundflächenzahl II, welche alle versiegelten Flächen miteinbezieht und nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB maximal 0,6 betragen darf, wird mit einem Wert von lediglich 0,67 geringfügig überschritten. Dasselbe gilt für die Geschossflächenzahl (GFZ), die mit hier 1,1 die Höchstgrenze für allgemeine Wohngebiete aus § 17 Abs. 1 BauNVO in Höhe von 1,2 unterschreitet.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe wurden vom Bauherrn drei Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft (Rosenstraße 8, Rosenstraße 10 und Fliederstraße 22) als Bezugswerte angegeben. Das insgesamt höchste Gebäude hiervon, Rosenstraße 8, mit 9,60 m Firsthöhe, unterschreitet die Firsthöhe des Vorhabens mit 10,14 m. Damit überragt das Vorhaben die Umgebungsbebauung um rund 0,5 m. Aus Sicht der Verwaltung ist ein Einfügen somit hinsichtlich der Gebäudehöhe nicht verwirklicht.

Die Zufahrt erfolgt über die Lage an der Rosenstraße mit angemessener Breite. Die Zufahrtssituation zum Grundstück wird durch ein Ampel-System geregelt, sodass kein Rückstau auf die Rosenstraße zu erwarten ist. Eine von der Verwaltung angeregte Ausweichfläche auf dem Grundstück wurde indes nicht in die Planungen mit aufgenommen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass seitens eines Anwohners, der jedoch nicht direkt als Nachbar zu beteiligen ist, Bedenken gegenüber der Planung, insbesondere mit Blick auf die Park- und Verkehrssituation, geäußert wurden. Außerdem wurden Bedenken zum Bestand (Rosenstraße 10) mit Blick auf die Stellplatz-Situation geäußert. Bezüglich der Bestandsbebauung arbeitet

die Bauverwaltung aktuell bereits an einer Lösung. Das Neubauvorhaben hat die gesetzlich vorgeschriebenen Punkte bereits berücksichtigt.

Das Schmutzwasser wird über einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal entwässert, ein entsprechender Entwässerungsplan liegt bei.

Das anfallende Regen- und Schmutzwasser im Bereich der Tiefgarage wird mittels Schöpfgruben entwässert. Das Regenwasser der Dachflächen wird über eine Rückhalte-Vorrichtung auf dem Grundstück gedrosselt und über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Mittels des geplanten Kanalanschlusses (DN 150) kann eine Entwässerung über den Bestands-Mischwasserkanal in Richtung Regensburger Straße erfolgen.

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die zentrale städtische Wasserversorgung. Da die Erschließung für dieses Grundstück bereits abgeschlossen ist, hat dies selbst durch den Bauherrn in Abstimmung mit den jeweiligen Spartenägern und auf eigene Kosten zu erfolgen.

Nach § 20 GaStellV i.V.m. Nr. 1.2 der Anlage zur GaStellV sind aufgrund der Neuschaffung von 10 Wohneinheiten insgesamt 10 Stellplätze nachzuweisen. Mit den geplanten 20 Tiefgaragenstellplätzen ist dieser Bedarf nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig. Die Nachbarn wurden einzeln postalisch angeschrieben und über die Planungen mittels Planunterlagen informiert, jedoch wurden bisher nur 3 Unterschriften nachgewiesen.

Es wird auf dem nordwestlichen Teil des Grundstückes ein Spielplatz mit 45 m² Größe geschaffen (Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.

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

Die geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl II ist aus Sicht der Verwaltung aufgrund der Größe und Beschaffenheit des Grundstückes tolerierbar. Dennoch sollte bei den Gehweg-Flächen ein versickerungsfähiger Belag gewählt werden.

Die Nachbarbeteiligung ist vor Weiterleitung der Antragsunterlagen an das Landratsamt in vollem Umfang nachzuholen.

Die von der Verwaltung angeregte Ausweichfläche für den Begegnungsverkehr auf dem Grundstück ist in die Planungen mit aufzunehmen.

Beratung:

Das Gremium stimmt überein, dass die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus grundsätzlich erwünscht ist. Die Nachbarunterschriften sollen aufgrund der Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft jedoch noch in vollem Umfang nachgewiesen werden.

Beschluss:

Grundsätzlich bestehen gegen die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus keine Einwände.

Nachfolgende Punkte sind jedoch zwingend zu beachten:

- Die Nachbarbeteiligung ist vor der Weiterleitung der Unterlagen an das Landratsamt in vollem Umfang nachzuweisen.
- Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, ist bei den Gehweg-Flächen ein versickerungsfähiger Belag zu wählen.
- Die von der Verwaltung angeregte Ausweichfläche für den Begegnungsverkehr auf dem Grundstück ist in die Planungen mit aufzunehmen.
- Die Erschließung des Grundstücks ist abgeschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind vom Bauherrn selbst in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern und auf eigene Kosten durchzuführen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben grundsätzlich sein Einvernehmen unter der Beachtung der oben genannten Punkte zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) als bauordnungsrechtliche Angelegenheit im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Regensburg geprüft werden und direkt mit diesem abzustimmen sind.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö2.9

Punkt: 2.10	Bauantrag: Anbau an bestehendes Wohnhaus und Erweiterung zum Zweifamilienhaus; Eiselbergstraße 36, 93155 Hemau; Fl. Nr. 821/111 Gemarkung Hemau
--------------------	--

Bauherren: [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1439 „Nordwest III“ und wurde bereits in der Bauausschusssitzung vom 2. Februar 2021 besprochen.

Die Festsetzung „Baugrenze“ kann hierbei nicht eingehalten werden, da das Vorhaben die Baugrenzen nach Süden und Osten hin überschreitet; hierzu liegt ein Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung bei.

Außerdem kann die Festsetzung 3.7.1 nicht eingehalten werden. Diese regelt unter anderem, dass Anbauten sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen müssen; Übereckanbauten sind nicht zulässig. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Länge des Anbaus maximal 1/3 der Gebäudelänge des Hauptgebäudes beträgt. Dies ist hier mit einer Länge von rund 1/2 der Gebäudelänge nicht gegeben. Außerdem handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Übereckanbau. Auch für die hier genannten Punkte liegt ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung bei.

Die Festsetzung 3.7.4, welche festlegt, dass Dachaufbauten in untergeordneter Form gegenüber der Hauptdachfläche mit maximal 1/4 der Länge der Hauptfassade und einem Mindestabstand zur Hauskante 2,5 m zulässig sind, kann ebenfalls nicht eingehalten werden. Zu dieser Festsetzung liegt ein Antrag auf Befreiung bei.

Die beantragte Befreiung von der Festsetzung „Grundflächenzahl (GRZ)“ ist nicht notwendig, da diese nicht überschritten wird. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfen die Grundflächen von den unter § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen (u. a. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO; „GRZ II“) die festgelegte GRZ I von 0,4 um 50% überschreiten; mit einem Wert von 0,47 unterschreitet das Vorhaben damit die Schwelle von 0,6.

Die Zufahrt erfolgt über den Bestand. Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen; zusätzliche Anschlüsse an das städtische Kanalnetz sowie die Wasserversorgung sind vom Bauherrn selbst in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern und auf eigene Kosten durchzuführen.

Nach § 20 Satz 1 GaStellV i.V.m. Nr. 1.2 der Anlage zur GaStellV sind aufgrund der Neuschaffung einer Wohneinheit insgesamt zwei Stellplätze nachzuweisen. In der Bestandsgarage sind bereits zwei Stellplätze vorhanden, ein weiterer Stellplatz wird im Hofbereich geschaffen.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen „Baugrenze“ sowie Nr. 3.7.1 „Dachformen, Anbauzonen“ und Nr. 3.7.4 „Dachaufbauten“ des Bebauungsplanes Nr. 1439 „Nordwest III“ wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö2.10

Punkt: 2.11 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage; Alfons-Eberl-Straße 13, 93155 Hemau; Fl.Nr. 820/57 Gemarkung Hemau
--

Bauherren: [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1460 „Nordwest IV“. Für das Vorhaben wurde bereits ein Antrag auf Genehmigungsfreistellung gestellt, welchem mit Mitteilung vom 12.03.2021 vonseiten des städtischen Bauamtes stattgegeben wurde. Der Bauherr hat das Vorhaben jedoch nun in abgeänderter Form mit Anträgen auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingereicht, sodass das Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Es wurde Antrag auf Befreiung der Festsetzung Nr. 1.9.2 „Geländegestaltung“ gestellt, da an den nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen eine Stützmauer von 50 cm Höhe direkt auf der Grenze errichtet werden soll. Der Bebauungsplan hingegen setzt fest, dass die bestehenden Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen einzuhalten sind.

Zudem kann die Festsetzung Nr. 1.9.3 „Anbauten“ nicht eingehalten werden. Diese regelt unter anderem, dass Anbauten sich dem Hauptbaukörper unterordnen müssen. Dies ist gegeben, wenn der Baukörper eine Länge von maximal 40% der hier maßgeblichen Wandlänge von 11,94 m nicht überschreitet. Mit einer Länge von 6,45 m, demnach rund 54% der Wandlänge, ist dies hier nicht gegeben. Ein Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung liegt bei.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Aus Sicht der Verwaltung sind keine der genannten Punkte ersichtlich.

Die Zufahrt erfolgt über die Lage an der Alfons-Eberl-Straße in angemessener Breite. Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgung. Das anfallende Regenwasser wird über Einleitung in eine Zisterne entwässert. Das Schmutzwasser wird über einen Anschluss an das städtische Kanalnetz entsorgt.

Die nach Nr. 1.9.8 der textlichen Festsetzungen geforderten 2 Stellplätze sind mit Errichtung der Doppelgarage nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften wurden eingeholt, ein Nachbar hat jedoch die Unterschrift verweigert. Auch die Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten nicht alle Unterschriften, da ein Nachbar die Unterschrift verweigert hat.

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

Aus Sicht der Verwaltung kann eine Erteilung der beantragten Befreiungen nicht erfolgen, da bisher im Baugebiet stets von den Bauherren eine Einhaltung der Festsetzungen gefordert wurde und außerdem im hier vorliegenden Fall die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt sind. Die Schaffung eines Bezugsfalles für das Baugebiet ist zu vermeiden.

Beschluss:

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen Nr. 1.9.2 „Geländegestaltung“ sowie Nr. 1.9.3 „Anbauten“ des Bebauungsplanes Nr. 1460 „Nordwest IV“ wird nicht zugestimmt (§ 31 Abs. 2 BauGB und § 36 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen zu verweigern (§ 36 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) als bauordnungsrechtliche Angelegenheit im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Regensburg geprüft wird und direkt mit diesem abzustimmen ist. Der dem neuen Rechtsstand entsprechende Abstandsflächenplan wurde zwischenzeitlich nachgereicht.

**Abstimmung: mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlussnummer: BA/210406/Ö2.11**

**Punkt: 2.12 Bauantrag: Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage;
Krankenhausstraße 9, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 863/4 Gemarkung Hemau**

Bauherrin: [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung vom 03.11.2020 beschlussmäßig behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Tektur wird aufgrund der nun höheren Lage der Garage nötig. Dem vorliegenden Bauantrag liegt eine Abstandsflächenübernahme-Erklärung des Eigentümers des Grundstücks Fl. Nr. 865/5 Gem. Hemau bei.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 2 BauGB entspricht dabei dem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Wohnnutzung ist hierin nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO regelmäßig zulässig. Auch das Maß der baulichen Nutzung fügt sich aufgrund der überbaubaren Flächen sowie der Höhe des Vorhabens in die nähere Umgebung ein; das Maß der baulichen Nutzung wurde gegenüber der bereits behandelten Planung nicht geändert.

Die Zufahrt erfolgt über die Lage an der Krankenhausstraße in angemessener Breite. Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen, da dort ein mittlerweile abgebrochenes Wohnhaus bestand. Sollten weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese vom Bauherrn selbst in Abstimmung mit den einzelnen Spartenägern und auf eigene Kosten durchzuföhren.

Nach § 20 GaStellV i.V.m. Nr. 1.1 der Anlage zur GaStellV ist für das Vorhaben ein Stellplatz nachzuweisen. Mit Errichtung der Doppelgarage sind zwei Stellplätze nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht beröhrt.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Hinweise:

- Die Erschließung des Grundstücks ist abgeschlossen. Sollten weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese vom Bauherrn selbst in Abstimmung mit den einzelnen Spartenrägern und auf eigene Kosten durchzuführen.
- Die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) wird als bauordnungsrechtliche Angelegenheit im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Regensburg geprüft und ist direkt mit diesem abzustimmen.
- Dem Bauantrag liegt eine Abstandsflächenübernahme-Erklärung bei.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö2.12

**Punkt: 2.13 Bauantrag: Neubau von zwei Doppelhaushälften mit jeweils 2 Wohneinheiten; Neubau von 4 Garagen und 2 Fahrrad-/Geräteschuppen und Errichtung eines Besucherparkplatzes;
Zum Alten Grund 9 und 9a, Hohenschambach, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 1485/4 Gemarkung Hohenschambach**

Bauherrin: [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1408 Hohenschambach „Süd-Ost“.

Die Festsetzung „Baugrenze“ kann hierbei nicht eingehalten werden, da das Vorhaben die Baugrenzen nach Norden und weit nach Westen hin überschreitet; hierzu liegt ein Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung bei. Im Bebauungsplan-Gebiet wurden bisher Befreiungen von dieser Festsetzung für Hauptgebäude zugelassen, jedoch nur in kleinerem Ausmaß als hier beantragt oder zur abweichenden Positionierung (z.B. auf dem Grundstück Zum Alten Grund 10). Ebenfalls wurden für die abweichende Positionierung und Erweiterung von Nebengebäuden Befreiungen von dieser Festsetzung erteilt (z.B. auf dem Grundstück Zum Alten Grund 10).

Außerdem kann die Festsetzung Nr. 3.3.1 „Dachformen, Anbauzonen“ nicht eingehalten werden. Diese regelt unter anderem, dass als Dachform für Wohngebäude und Garagen aus-

schließlich Satteldächer zulässig sind. Auch hierfür liegt ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung bei. Im Bebauungsplan-Gebiet wurden bisher keine Befreiungen von dieser Festsetzung zugelassen.

Ferner kann die Festsetzung „Baulinie“ nicht eingehalten werden, welche für die Garage eine verbindliche Situierung an der Grenze festlegt. Im Bebauungsplan-Gebiet wurden bisher Befreiungen von dieser Festsetzung zugelassen, um eine abweichende Positionierung der Garagen zu ermöglichen (z.B. auf dem Grundstück Am Postholz 13). Ein Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung liegt zwischenzeitlich vor.

Auch die Festsetzung Nr. 3.2 „Grenzbebauung“ kann nicht eingehalten werden, da die Nebengebäude sich entgegen der Festsetzung nicht direkt an das Hauptgebäude anschließen. Im Bebauungsplangebiet wurde von dieser Festsetzung bereits befreit (z.B. auf dem Grundstück Am Postholz 15). Ein Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung liegt zwischenzeitlich vor.

Die Zufahrt erfolgt über die Lage an der Straße Zum Alten Grund in angemessener Breite. Das Regenwasser wird mittels Einleitung in eine Zisterne entwässert. Das Schmutzwasser wird über einen Anschluss an das städtische Kanalnetz entsorgt.

Nach § 20 Satz 1 GaStellV i.V.m. Nr. 1.2 der Anlage zur GaStellV sind aufgrund der Neuschaffung von 4 Wohneinheiten insgesamt 4 Stellplätze nachzuweisen. Es sind 4 Einzelgaragen sowie ein Besucherparkplatz geplant.

Die Nachbarunterschriften zum Vorhaben wurden eingeholt, jedoch verweigerte die beiden Eigentümer eines Nachbargrundstückes die Unterschrift. Die Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten nicht alle Unterschriften, da die Eigentümer eines Nachbargrundstückes nicht zugestimmt haben.

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.

An dem Grundstück verläuft eine 20kV-Stromleitung.

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

Da im betroffenen Bebauungsplan-Gebiet bisher keine Befreiungen von der Festsetzung Nr. 3.3.1 „Dachformen, Anbauzonen“ erteilt wurden, kann eine Befreiung auch in diesem Fall weder für das Hauptgebäude noch die Nebengebäude erfolgen. Von den Festsetzungen „Baugrenze“, „Baulinie“ sowie Nr. 3.2 „Grenzbebauung“ kann eine Befreiung anhand einzelner geringfügiger Bezugsfälle in Aussicht gestellt werden. Davon abgesehen besteht Einverständnis mit der Planung, jedoch ist das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der nicht zu erteilenden Befreiung zu verweigern.

Beratung:

Das Gremium stimmt überein, dass eine Bebauung mit Mehrfamilienhaus grundsätzlich erwünscht ist. Die Befreiung von der Dachform ist jedoch wegen der bisher restriktiven Linie in dem Bebauungsplangebiet abzulehnen. Außerdem ist der Höhenversatz der Nebengebäude anzupassen, sodass eine einheitliche Höhenlinie geschaffen wird.

Beschluss:

Gegen die Planung eines Mehrfamilienhauses bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen „Baugrenze“, „Baulinie“ sowie Nr. 3.2 „Grenzbebauung“ des Bebauungsplanes Nr. 1408 Hohenschambach „Süd-Ost“ wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der beantragten Befreiung von der Festsetzung Nr. 3.3.1 „Dachformen, Anbauzonen“ wird nicht zugestimmt (§ 31 Abs. 2, § 36 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die Höhe bzw. Höhenlinie (Höhenversatz) der Nebengebäude soll angepasst werden, sodass die Oberkanten der Gebäude einheitlich auf derselben Höhe sind.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen aufgrund der geplanten Dachformen zu verweigern (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Planung ist dahingehend zu überarbeiten und dann dem Bauausschuss erneut vorzulegen.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft tretenden Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) als bauordnungsrechtliche Angelegenheit im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Regensburg geprüft werden und direkt mit diesem abzustimmen sind.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö2.13

Punkt: 2.14 Bauantrag: Errichtung eines Schlacht-, Zerlege- und Verarbeitungsbetriebes mit Verkaufsraum sowie Betriebsleiterwohnhaus mit Garage; Garnisonstraße 8, 93155 Hemau; Fl. Nr. 991/39, Gem. Hemau
--

Bauherr: [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark III“. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Regensburg wird das Vorhaben im regulären Baugenehmigungsverfahren geprüft, da aufgrund der Relevanz hinsichtlich des Immissionsschutzrechts und Wasserrechts sowie der Vieh-Schlachtung eine Prüfung durch das Landratsamt vonseiten des städtischen Bauamts sowie des Planers gewünscht wurde.

Dem Bauantrag liegt ein Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 1 BauGB bei. In Nr. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird geregelt, dass nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig sind. Der Bauherr möchte als Betriebsinhaber und Betriebsleiter eine solche Ausnahme erwirken und ein entsprechendes Betriebsleiterwohnhaus errichten, da dies für den Betrieb der Fleischerei aus nachfolgenden Gründen praktikabel sei. Demnach können die Arbeitszeiten unter Einhaltung der Emissionskontingente betriebsbedingt von den frühen Morgenstunden bis in die späten Abendstunden reichen. Weiterhin seien oft zusätzliche und kurzfristige Leistungen, wie z.B. die Notschlachtung verletzter Tiere außerhalb der üblichen Arbeitszeiten notwendig. Daher sei die Zusammenlegung von Betriebsstätte und Wohnhaus in diesem Fall praktikabel, um die reibungslose Kontrolle der Arbeitsabläufe sowie eine schnelle Umsetzung von unaufschiebbaren Arbeitseinsätzen zu gewährleisten. Da die Festsetzungen im Bebauungsplan zu den hier betroffenen Wohngebäuden nicht eindeutig gefasst sind, wurde in der Vergangenheit vereinbart, dass freistehende Wohngebäude für Betriebsleiter im GE1 generell zulässig sind.

In Nr. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird geregelt, dass für Betriebsleiterwohnungen der schalltechnische Nachweis zu erbringen ist, dass dort die einschlägigen Immissionsrichtwerte (Lärmwertgrenze) der TA Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 – eingehalten werden. Dieser Nachweis wird nach Aussage des Bauherrn derzeit noch überarbeitet und dem Bauamt dann vorgelegt. Vor Weiterleitung an das Landratsamt wird dieser durch das Bauamt geprüft.

In Nr. 1.7 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird festgelegt, dass im Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig sind, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente entsprechend der nachfolgenden Angaben weder Tags von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr noch nachts von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr überschreiten. Demnach ist tagsüber ein Wert von 65 dB sowie nachts ein Wert von 64 dB als Obergrenze festgelegt. Der Nachweis hierüber wird nach Aussage des Bauherrn derzeit noch überarbeitet und dem Bauamt dann vorgelegt. Vor Weiterleitung an das Landratsamt wird dieser durch das Bauamt geprüft.

Die Zufahrt ist gesichert über die Lage an der Garnisonstraße in angemessener Breite nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO; da eine Einfahrt bereits hergestellt wurde, hat der Bauherr, falls bauliche Veränderungen an der Einfahrt vorgenommen werden sollen, diese selbst in Ab-

stimmung mit der Stadt Hemau und auf eigene Kosten vorzunehmen. Die Nutzung des anliegenden Mehrzweckstreifens darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung sowie hinsichtlich des Löschwassers als Grundversorgung gesichert.

Die Entwässerung erfolgt über den Anschluss an das städtische Kanalnetz im Trennsystem. Im Zuge der Beteiligung teilt der Klärwärter mit, dass der geplante Fettabscheider ausreichend dimensioniert sein muss und für diesen ein Jahresbericht zu erstellen sei, welcher einmal jährlich unaufgefordert an die Stadt Hemau zu übermitteln ist. Die Zufahrt zum Fettabscheider soll gewährleistet sein. Die Kanalabnahme ist durch den Klärwärter im offenen Rohrgraben durchzuführen.

Nach § 20 GaStellV i.V.m. Nr. 9.1 der Anlage zur GaStellV ist für die Fleischerei 1 Stellplatz je 70 m² gewerblicher Nutzfläche nachzuweisen. Mit einer Nutzfläche von 567,4 m² ergibt dies 8,1 nachzuweisende Stellplätze. Nr. 3.1 der Anlage zur GaStellV sieht für Verkaufsräume mindestens 2 Stellplätze vor. Nr. 2.1 der Anlage zur GaStellV sieht für Gebäude mit Büroräumen 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche vor; aufgrund der Größe des im Wohnhaus geplanten Betriebsleiterbüros von 20,9 m² ist hier 1 Stellplatz nachzuweisen. Für das übrige Wohnhaus wird aus Nr. 1.1 der Anlage zur GaStellV 1 Stellplatz vorgesehen. Somit sind insgesamt 10 Stellplätze für das Vorhaben nachzuweisen; der Bauherr plant die Errichtung von 16 Stellplätzen auf dem Grundstück.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

Stellungnahme der Stadt Hemau nach Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Die Vorgaben zur Einhaltung der immissions- und emissionsschutzrechtlichen Regelungen aus dem Bebauungsplan sind einzuhalten; die entsprechenden schalltechnischen Nachweise sind nachzureichen. Der geplante Fettabscheider ist ausreichend zu dimensionieren und der zu erstellende Jahresbericht über den Fettabscheider ist einmal jährlich unaufgefordert an die Stadt Hemau zu übermitteln. Die Zufahrt zum Fettabscheider ist zu gewährleisten. Die Kanalabnahme ist durch den Klärwärter im offenen Rohrgraben durchzuführen.

Außerdem ist die Festsetzung Nr. 1.9 „Geländegestaltung“ zwingend einzuhalten.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen zur Behandlung im Genehmigungsverfahren zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Hinweise:

- Da eine Einfahrt bereits hergestellt wurde, hat der Bauherr, falls bauliche Veränderungen an der Einfahrt vorgenommen werden sollen, diese selbst in Abstimmung mit der Stadt Hemau und auf eigene Kosten vorzunehmen. Die Nutzung des anliegenden Mehrzweckstreifens darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) wird als bauordnungsrechtliche Angelegenheit im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Regensburg geprüft und ist direkt mit diesem abzustimmen.
- Die geforderten Unterlagen sind vor Weiterleitung an das Landratsamt nachzureichen.
- Sollte die geplante Terrasse gänzlich überdacht werden, ist die Einhaltung der Festsetzung „Baugrenze“ zu beachten.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö2.14

Punkt: 2.15 Bauantrag: Änderungsantrag zu einem beantragten Verfahren: Errichtung eines altersgerechten Anbaus in Holzbauweise; Lautersee 3, 93155 Hemau Fl. Nr. 445 Gem. Aichkirchen

Bauherr: [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde in der Bauausschusssitzung vom 07.07.2020 in kleineren Abmessungen bereits behandelt und das Einverständnis erteilt. Da aufgrund der damaligen Planung als Grenzbau die Einhaltung des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) alter Fassung wie auch der ab 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Fassung nicht sichergestellt werden konnte, wurde seitens des Landratsamtes eine Änderung der Planung gefordert. Da das Vorhaben im Vergleich zu den damaligen Abmessungen von rund 11 m x 5 m mit jetzt etwa 18 m x 5 m nicht unwesentlich größer ausfällt, wird eine erneute beschlussmäßige Behandlung im Ausschuss notwendig. Das Vorhaben wurde zur Einhaltung des Art. 6 BayBO neuer Fassung von der Grenze weggerückt.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und stellt ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB dar; öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind aus Sicht der Verwaltung nicht betroffen.

Die Zufahrt erfolgt über den Bestand. Das Regenwasser wird über die bestehende Zisterne entwässert; eine Gestattung zur Einleitung in den nahen Graben liegt vor. Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kleinkläranlage entwässert; ein entsprechender Nachweis über eine Entwässerungs-Leistung von 8 Personen lag dem ursprünglichen Antrag bei und im jetzigen Antrag wird dieselbe Anzahl an Wohneinheiten neu geschaffen, sodass der Bedarf gedeckt ist.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Nach § 20 Satz 1 GaStellV i.V.m. Nr. 1.2 der Anlage zur GaStellV ist ein Stellplatz nachzuweisen, da eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird. Dieser kann über die Bestandsgarage abgedeckt werden, da hier zwei Stellplätze vorhanden sind, wobei für das Bestands-Wohnhaus nur einer benötigt wird.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Hinweise:

- Das Vorhaben befindet sich im Bereich des „Naturpark Altmühltal“.
- Die Erschließung des Grundstücks ist abgeschlossen. Sollten weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese vom Bauherrn selbst in Abstimmung mit den einzelnen Spartenägern und auf eigene Kosten durchzuführen.
- Die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) wird als bauordnungsrechtliche Angelegenheit im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Regensburg geprüft und ist direkt mit diesem abzustimmen.
- Herr 3. Bürgermeister Gabler war während der Abstimmung nicht im Raum.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö2.15

Punkt: 2.16 Bauanträge: Bekanntgabe von Genehmigungsfreistellungen

Bauherr: [REDACTED]
Bauvorhaben: Errichtung einer Betriebshalle mit Büro
Ort: Kasernenstraße 26, 93155 Hemau
Gemarkung: Fl. Nr. 991/45 Gemarkung Hemau

Bauherren: [REDACTED]
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Ort: Wittelsbacherstraße 43, 93155 Hemau
Gemarkung: Fl. Nr. 820/54 Gemarkung Hemau

Bauherren: [REDACTED]
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Ort: Christfried-Grünert-Straße 16, 93155 Hemau
Gemarkung: Fl. Nr. 820/70 Gemarkung Hemau

Bauherren: [REDACTED]
Bauvorhaben: Anbau einer Terrassenüberdachung an ein bestehendes Zweifamilienwohnhaus
Ort: Hohenschambach, Kohlweg 9, 93155 Hemau
Gemarkung: Fl. Nr. 146/22 Gemarkung Hohenschambach

Bauherren: [REDACTED]
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage
Ort: Alfons-Eberl-Straße 13, 93155 Hemau
Gemarkung: Fl. Nr. 820/57 Gemarkung Hemau

Bauherren: [REDACTED]
Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Ort: Sr.-Elkana-Weg 9, 93155 Hemau
Gemarkung: Fl. Nr. 820/10 Gemarkung Hemau

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö2.16

**Punkt: 3 Bauleitplanung Stadt Dietfurt;
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hainsberg" (Einbeziehungssat-
zung von Außenbereichsflächen) im beschleunigten Verfahren (§§ 13 b,
13a Abs. 2 BauGB);
hier: Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sachverhalt:

Die Stadt Dietfurt hat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hainsberg“ beschlossen. Durch die Planung wird beabsichtigt, Wohnraum zur Bedienung der Nachfrage zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hierfür darf die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB 10.000 m² nicht überschreiten, muss Zwecken des Wohnens dienen und muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese in § 13b BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Das ca. 1,07 ha große Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 28 (Teilfläche), 28/2 sowie 28/5 der Gemarkung Hainsberg und liegt auf einer nördlich der Stadt Dietfurt gelegenen Albhochfläche, am südlichen Ortsrand des Ortsteils Hainsberg.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Stadt Hemau vom Ingenieurbüro Lehner, Parsberg, welches im Auftrag der Stadt Dietfurt handelt, mit E-Mail vom 02.03.2021 gebeten, bis spätestens zum 09.04.2021 eine Stellungnahme abzugeben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hainsberg“ der Stadt Dietfurt zu erheben, da städtische Belange nicht durch die Planung berührt werden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö3

Punkt: 4	Informationen
-----------------	----------------------

Punkt: 4.1	Information zum Parkverhalten an der Wittelsbacherstraße hier: Anordnung eines absoluten Halteverbotes im Bereich BRK und Bushaltestelle
-------------------	---

Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer informiert die Ausschussmitglieder, dass auf Beantragung des BRK Hemau und der hierzu eingeholten Stellungnahmen der elektronischen Verkehrsschau im Februar / März 2021 im Bereich der Ein- und Ausfahrt des BRK Hemau, Wittelsbacherstraße 8 a, 93155 Hemau, und der Bushaltestelle das Vorschriftzeichen „283 Absolutes Halteverbot“ (je ein 283-10 und je ein 283-20) aufgestellt wird. Zwischen der Haltestelle und der Beschilderung sowie der Ein- und Ausfahrt des BRK und der Beschilderung sind jeweils ca. 10 m frei zu halten.

Dies soll den reibungslosen Ablauf bei Einsatzfahrten gewährleisten. Hierzu wird nach Aufstellung der Beschilderung auch die Durchsetzung mit dem Zweckverband Kommunale Verkehrssicherheit und der Polizei erfolgen.

Dies dem Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlussnummer: BA/210406/Ö4.1

Punkt: 4.2	Information zur Anfrage des Herrn Stadtrat Greipl zur Änderung der BayBO – Regelungen des Abstandsflächenrechts
-------------------	--

Herr Stadtrat Greipl hat in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 02.03.2021 angeregt die Planungshoheit der Gemeinden zum Abstandsflächenrecht, die in der Änderung zum 01.02.2021 in der Bayerischen Bauordnung verankert wurde, zu prüfen. Angeregt wurde hierbei im Gemeindegebiet durch Satzung eine Regelung zu treffen, um die gesetzlich vorgesehene Verkürzung auf 0,4 H und die damit verbundene bauliche Verdichtung zu vermeiden.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Angesprochen wurde hier die seit 01.02.2021 in Kraft getretene Regelung des Art. 6 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO).

Auszug aus der BayBO:

(5) ¹Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m. ²Durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben werden. ³Für solche Regelungen in Bebauungsplänen gilt § 33 BauGB entsprechend.

Der Wunsch bzw. die Anregung zur Verringerung der Abstandsflächen kam unter anderem auch aus den Reihen der Gemeinden. Weiter bestehen diese Regelungen, wie seit 01.02.2021 nun auch in Bayern in Kraft getreten laut Information des Bayerischen Bauministeriums und des Landratsamt Regensburg bereits in anderen Bundesländern und haben sich dort bereits bewährt. In Bayern galten bisher immer die strengen „1 H Regelungen“. Grundsätzlich ist eine solche Regelung immer möglich, denn dafür wurde dies explizit in der BayBO eingefügt. Jedoch sollte hier besonderes Augenmerk daraufgelegt werden, wo eine solche Regelung, die dem aktuellen Rechtsstand eines Landesgesetzes widersprechen würde, greifen soll. Generell eine solche Regelung über das gesamte Gemeindegebiet im sog. „Gießkannenverfahren“ zu stülpen, wäre aus Sicht der Verwaltung nicht zweckdienlich und auch nicht erforderlich.

Da es durchaus Bereiche gibt, an denen die verkürzten Abstandsflächen funktionieren und dennoch nicht zum „Problem“ (z. B.: Nachbarschaftsstreitigkeiten usw.) führ. Außerdem hat sich durch die derzeitige Bearbeitung der Gesetzesänderung und auch die bestehenden Regelungen in einzelnen Bebauungsplänen, die im Übrigen ebenfalls eine örtliche Satzung darstellen, sehr heikel dargestellt. Bei vom Gesetz abweichenden Regelungen sollte generell mit großer Vorsicht an die Sache herangegangen werden. Die Festlegungen in einer solchen Satzung müssen eindeutig und hinreichend bestimmt sein, sodass kein Zweifel besteht und bedürfen einer entsprechenden fundierten Begründung. Bisher haben wir lediglich in einem Bebauungsplan „richtig“ getroffenen abweichende Regelungen zu den Abstandsflächen ermittelt. In allen anderen Bebauungsplänen fehlt es meist am Tatbestand der hinreichenden Bestimmungen. Auch ist damit zu rechnen, dass eine solche Festlegung für einzelne Bauherren unter Umständen ein negatives Ergebnis für ihr Bauvorhaben zur Folge haben könnte, welche in der Konsequenz auch immer durchgesetzt werden müssen. Einzelne Gemeinden haben sich laut unserem Kenntnisstand bereits an solchen Satzungen versucht. Im Landkreis Regensburg jedoch noch keine. Aus Sicht der Verwaltung sollt hier zumindest das Erscheinen einer entsprechenden Kommentierung bzw. einer Mustersatzung abgewartet werden. Anschließend könnte das Thema generell erneut aufgegriffen werden.

Dies dem Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö4.2

Punkt: 4.3 Information "Stellplatzsatzung" und "Spielplatzsatzung"

Ergänzend zur vorhergehenden Information können dem Bau- und Umweltausschuss auch noch die aktuellen Informationen zum Erlass einer „Stellplatzsatzung“ und einer „Spielplatzsatzung“ durch Herrn Erster Bürgermeister Tischhöfer gegeben werden.

Stellplatzsatzung

Die Satzungsermächtigung für den Erlass einer entsprechenden Regelung für Stellplätze enthält die Bayerische Bauordnung (BayBO) bereits schon länger. Bisher hat die Stadt Hemau lediglich in Bebauungsplänen entsprechende Regelungen getroffen, wenn dies für notwendig erachtet wurde. Ansonsten galt im unbeplanten Bereich stets die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV). Aus den letzten Kommentaren, zuletzt aus dem Jahr 2018, gibt es eine Mustersatzung der Stadt Starnberg. Aufgrund der aktuellen Anpassungen der BayBO könnte auch hier eine überarbeitete Kommentarfassung in den aktuell ausstehenden Kommentar übernommen werden. Dieser dürfte jedoch in Kürze erhältlich sein. Es sollte daher die Neuerscheinung des aktuellen Kommentars noch abgewartet werden. Diese Satzung wird vorrangig mit erster Priorität angestrebt.

Spielplatzsatzung

Eine ähnliche Regelung wurde neu in der BayBO zum 01.02.2021 auch für die erforderlichen Spielplätze eingefügt. Hierbei könnte ebenfalls durch Satzung dieser Sachverhalt speziell geregelt werden. Hier bietet sich jedoch an, aufgrund der noch sehr jungen neuen Regelung eine entsprechende Mustersatzung in der Kommentierung abzuwarten.

Dem Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö4.3

Punkt: 5	Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung
-----------------	--

Punkt: 5.1	Anfrage Stadträtin Lammert zum Grundstück Fl. Nr. 872 Gem. Hemau (alter Wasserturm Hemau); hier: Zustand des Geländes
-------------------	--

Frau Stadträtin Lammert erkundigt sich über den Zustand des Geländes auf dem Grundstück Am Wasserturm 4, Hemau, da ihr im Zuge des Vor-Ort-Termins zu Tagesordnungspunkt 1 des öffentlichen Teils der Bauausschusssitzung aufgefallen sei, dass dort ausgewaschener Erdboden bzw. Humus herumliege und ein Gegenstand heraussteht.

Ihr wurde seitens des Ersten Bürgermeisters Tischhöfer versichert, dass der Bauhof der Stadt Hemau bereits entsprechende Maßnahmen in Bearbeitung hat.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö5.1

Punkt: 5.2 Anfrage Stadträtin Lammert zum Sachstand des Waldbades; hier: Erstellung Gutachten bzgl. Verkehrssicherheit
--

Frau Stadträtin Lammert erkundigt sich über den Sachstand des in Auftrag gegebenen Gutachtens zur Verkehrssicherungspflicht für den Betrieb des Waldbades.

Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer teilt mit, dass das Gutachten in Bearbeitung sei, bisher jedoch noch nicht fertiggestellt wurde. Eine Ortsbegehung hat bereits stattgefunden.

Der Bauausschuss wird informiert, sobald hier neue Erkenntnisse vorliegen.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö5.2

Punkt: 5.3 Anfrage Stadträtin Lammert zum Waldbad; hier: Müll-Problem

Frau Stadträtin Lammert teilt mit, dass sie bei einem Besuch des Waldbades feststellen musste, dass die dortigen Aufenthaltsplätze, insbesondere der Grillplatz, zunehmend vermüllt werden.

Sie erkundigt sich, ob die Stadt Hemau beispielsweise durch den Erlass einer Satzung oder Verordnung eine bessere Handhabe zur Eindämmung des Problems schaffen könne. Die Stadt Burglengenfeld sei hier als Beispiel für eine Gemeinde zu nennen, die solche Regelungen bereits geschaffen hat.

Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer teilt mit, dass die Möglichkeit des Erlasses einer entsprechenden Satzung bereits geprüft wurden und hier die Zusammenarbeit mit dem Ordnungsdienst des Zweckverbands Kommunale Verkehrssicherheit angedacht ist.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/210406/Ö5.3

Hemau, 13.04.2021
Stadt Hemau

Tischhöfer
1. Bürgermeister

Patrick Erl
Schriftführer