

Niederschrift

über die

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 07.02.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:30 Uhr
Ort, Raum: 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

Abwesend:

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bauanträge
- 1.1 Bauantrag: Sanierung eines Einfamilienhauses mit Umbau Satteldach zu Flachdach;
St.-Florian-Str. 9, Klingen, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 17/3 Gemarkung Klingen
- 1.2 Bauantrag: Errichtung einer doppelseitigen beleuchteten City Star Werbeanlage auf Monofuß;
Nürnberger Straße 40, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 845/1 Gemarkung Hemau
- 2 Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen
- 3 Bauleitplanung Stadt Parsberg: vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zu den Bundesbauten";
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 4 Bauleitplanung Markt Breitenbrunn: Einbeziehungssatzung Langenthonhausen-Nord;
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 5 Gestaltungssatzung der Stadt Hemau;
hier: Stadtplatz 5;
Gestaltung der Werbeanlagen/Beklebung
- 6 Informationen
- 6.1 Information zu Änderungen beim Bauantrag Nürnberger Straße 59, Hemau (Errichtung Grillplatz, Gewächshaus, Pool und Stützmauer)
- 6.2 Information über die Jugendschöffenwahl 2023
- 7 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung

Öffentlicher Teil

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

Punkt: 1.1	Bauantrag: Sanierung eines Einfamilienhauses mit Umbau Satteldach zu Flachdach; St.-Florian-Str. 9, Klingen, 93155 Hemau; Fl. Nr. 17/3 Gemarkung Klingen
-------------------	---

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.09.2021 beraten und beschlussmäßig behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt und seitens des Landratsamtes Regensburg Baugenehmigung mit Datum 25.11.2021 erlassen. Der Bauherr beabsichtigt jetzt, statt der zuvor genehmigten Erhöhung des Kniestocks unter Beibehaltung des Satteldachs ein Flachdach zu errichten.

Es befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem Dorfgebiet (MD; § 5 BauNVO). Das Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung ein, da es der Wohnnutzung dient und diese im Dorfgebiet regelmäßig zulässig ist (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB, § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist ein Einfügen in die nähere Umgebung verwirklicht. Die Wandhöhe, welche künftig ca. 6,15 m betragen soll, überragt nicht die Wandhöhen der Umgebungsbebauung; die Wandhöhe des Anwesens auf dem Grundstück St.-Florian-Straße 12 etwa beträgt 6,80 m. Zudem übersteigen Grundflächen und Geschossflächen künftig nicht die Maße der umliegenden Grundstücke. Ein Einfügen in die nähere Umgebung ist auch hinsichtlich der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden, gegeben.

Die Zufahrt erfolgt über den Bestand.

Das anfallende Regenwasser wird wie bisher auf dem Grundstück versickert. Das Schmutzwasser wird über einen Anschluss an das städtische Kanalnetz im Mischsystem entsorgt. Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Es liegt eine Abstandsflächenübernahme-Erklärung nach Art. 6 Abs. 2 BayBO durch den Eigentümer des benachbarten Grundstücks St.-Florian-Str. 7, Hemau, bei.

In der Nähe befinden sich 2 Baudenkmäler. Dabei handelt es sich um einen Stadel auf dem Grundstück St.-Florian-Str. 11 (zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und Kalkplattendeckung, 19. Jh.; Denkmalnummer: D-3-75-148-67) sowie die neue Kapelle hl. Florian auf dem

Grundstück Fl. Nr. 34/2 Gemarkung Klingen (historische Ausstattung; Denkmalnummer: D-3-75-148-69).

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

Es bestehen aus Sicht des Bauplanungsrechts keine Einwände. Die Kubatur des Wohngebäudes ist durch das Gremium zu diskutieren.

Diskussionsverlauf:

Das Gremium stimmt darin überein, dass das geplante Flachdach das Ortsbild beeinträchtigen würde.

Beschluss:

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

Der Bau- und Umweltausschuss befürchtet durch das Flachdach eine optische Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Kapelle „hl. Florian“ sowie des Ortsbildes insgesamt.

Hinweise:

- Es liegt eine Abstandsflächenübernahme-Erklärung nach Art. 6 Abs. 2 BayBO durch den Eigentümer des benachbarten Grundstücks St.-Florian-Str. 7, Hemau, bei.
- In der Nähe befinden sich 2 Baudenkmäler. Dabei handelt es sich um einen Stadel auf dem Grundstück St.-Florian-Str. 11 (zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und Kalkplattendeckung, 19. Jh.; Denkmalnummer: D-3-75-148-67) sowie die neue Kapelle hl. Florian auf dem Grundstück Fl. Nr. 34/2 Gemarkung Klingen (historische Ausstattung; Denkmalnummer: D-3-75-148-69).

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230207/Ö1.1

Punkt: 1.2	Bauantrag: Errichtung einer doppelseitigen beleuchteten City Star Werbeanlage auf Monofuß; Nürnberger Straße 40, 93155 Hemau; Fl. Nr. 845/1 Gemarkung Hemau
-------------------	--

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.09.2022 beraten und beschlussmäßig behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt, da aus Sicht des Bau- und Umweltausschusses gegen das sog. „Verunstaltungsverbot“ aus Art. 8 Bayerische Bauordnung (BayBO) verstoßen wurde.

Mit Schreiben vom 09.01.2023 setzte das Landratsamt Regensburg die Stadt Hemau davon in Kenntnis, dass die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens in vorliegendem Fall rechtswidrig war.

Die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens dürfte nur aus Gründen erfolgen, die sich aus den § 31, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) ergeben – dementsprechend aus bauplanungsrechtlichen Gründen. Beim „Verunstaltungsverbot“ aus Art. 8 Bayerische Bauordnung (BayBO) handelt es sich um einen bauordnungsrechtlichen Belang, auf Grundlage dessen eine Verweigerung des Einvernehmens gesetzlich nicht zulässig ist. Das Landratsamt Regensburg sieht das „Verunstaltungsverbot“ aus Art. 8 BayBO auch materiell-rechtlich im vorliegenden Fall nicht betroffen, da die zusätzliche Werbeanlage im Straßenzug mit anderen gewerblichen Einrichtungen (Einkaufsmarkt und Tankstelle etc.) nicht verunstaltend im Sinne des Gesetzes wirke.

Während Beratung und Beschlussfassung in der Sitzung vom 13.09.2022 wurde durch den Bau- und Umweltausschuss festgestellt, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Damit liegen laut Landratsamt Regensburg die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung vor, weil dem Vorhaben damit keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind.

Aus diesen Gründen beabsichtigt das Landratsamt Regensburg, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen (Art. 67 BayBO) und die Baugenehmigung zu erteilen. Der Stadt Hemau wurde hierzu nochmals die Möglichkeit gegeben, bis spätestens zum 28.02.2023 erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu beraten und zu entscheiden (Art. 67 Abs. 4 BayBO).

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan legt ein Mischgebiet (MI) fest.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Ein Vorhaben fügt sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein, wenn es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Die Werbeanlage stellt für sich einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb dar. Da sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig sind, fügt sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Das Vorhaben fügt sich bauplanungsrechtlich auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein, § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Erschließung ist gesichert, der Zugang erfolgt über den Bestand.

Die Nachbarn wurden beteiligt und verweigerten die Unterschrift.

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

Der Bau- und Umweltausschuss hat unter Berücksichtigung der Mitteilung des Landratsamtes Regensburg vom 09.01.2023 nochmals über das Vorhaben zu beraten und zu beschließen.

Diskussionsverlauf:

Das Gremium debattiert mit Hinblick auf den Auffangtatbestand aus § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB, wonach ein Vorhaben das Ortsbild nicht beeinträchtigen darf. Aus Sicht des Bauausschusses ist dies im vorliegenden Fall gegeben. Außerdem wird die Schaffung eines Bezugsfalls befürchtet, sodass künftig an vielen verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet mit der Errichtung ähnlicher störender Werbeanlagen zu rechnen sei. Kritisiert wird ebenfalls, dass die Werbeanlage nicht am Ort der Leistung situiert ist.

Nach weiterer Beratung kommt das Gremium mehrheitlich zu dem Schluss, dass die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens verweigert werden soll.

Beschluss:

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

Abstimmung: mehrheitlich abgelehnt Ja: 2 Nein: 7 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230207/Ö1.2

Punkt: 2	Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen
-----------------	---

Es wurden keine Genehmigungsfreistellungen bekanntgegeben.

Punkt: 3	Bauleitplanung Stadt Parsberg: vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zu den Bundesbauten"; hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
-----------------	--

Sachverhalt:

Die Stadt Parsberg hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zu den Bundesbauten“ beschlossen. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung sowie den Um- und Ausbau des bestehenden Wohnquartiers geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Daher wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Das ca. 0,82 ha große Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Parsberg.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Stadt Hemau mit Schreiben vom 24.01.2023 gebeten, bis spätestens zum 13.03.2023 eine Stellungnahme abzugeben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, keine Einwände gegen den gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zu den Bundesbauten“ der Stadt Parsberg zu erheben, da Belange der Stadt Hemau hierdurch nicht berührt werden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230207/Ö3

Punkt: 4	Bauleitplanung Markt Breitenbrunn: Einbeziehungssatzung Langenthonhausen-Nord; hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
-----------------	---

Sachverhalt:

Der Markt Breitenbrunn hat den Erlass der Einbeziehungssatzung Langenthonhausen-Nord beschlossen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Durch die Planung wird beabsichtigt, Baumöglichkeiten für ortsansässige Nachgeborene zu sichern.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Langenthonhausen und umfasst eine Fläche von 0,36 ha.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Stadt Hemau vom Ingenieurbüro TEAM 4, Nürnberg, welches im Auftrag des Marktes Breitenbrunn handelt, mit E-Mail vom 26.01.2023 gebeten, bis spätestens zum 06.03.2023 eine Stellungnahme abzugeben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, keine Einwände gegen die Einbeziehungssatzung Langenthonhausen-Nord des Marktes Breitenbrunn zu erheben, da städtische Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0

Beschlusnummer: BA/230207/Ö4

Punkt: 5	Gestaltungssatzung der Stadt Hemau; hier: Stadtplatz 5; Gestaltung der Werbeanlagen/Beklebung
-----------------	--

Sachverhalt:

Bereits in der Sitzung am 08.11.2022 hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hemau über die Werbeanlagen der Firma „Das Hörhaus“ beraten. Die Anbringung einer beleuchteten Werbeanlage an der Außenfassade des Objekts „Stadtplatz 5“ wurde im Juli 2022 genehmigt.

Im Bescheid des Landratsamtes Regensburg vom 07.07.2022 war jedoch als Auflage enthalten, dass die Vorgaben der Gestaltungssatzung, insbesondere solche zu Fensterabklebungen, in jedem Fall einzuhalten sind. Diese Auflage wurde nicht beachtet. Darauf wurde durch die Verwaltung bei einem Ortstermin versucht, Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen; es konnte jedoch keine Einigung erzielt werden. Der Bau- und Umweltausschuss hat daraufhin beschlossen, die Befreiung von den Vorgaben der Gestaltungssatzung abzulehnen.

Nach einem weiteren Gesprächstermin mit Ersten Bürgermeister Tischhöfer hat der Geschäftsführer des Hörhauses nun drei Möglichkeiten zur Gestaltung der Schaufenster vorgeschlagen.

Vorschlag 1:

Die gelben Streifen in der Abklebung werden entfernt und die Milchglasbeklebung um ca. 20 cm gekürzt. Es wurde noch einmal auf Diskretionsgründe hingewiesen.

Vorschlag 2:

Hinter dem eigentlichen Schaufenster wird eine Plexiglasscheibe in Fenstergröße montiert und diese mit Milchglasfolie beklebt. Damit soll die Gestaltungssatzung umgangen werden, die keine Regelung zur Schaufenstergestaltung innen beinhaltet. Es wurde darauf hingewiesen, dass diese nicht genehmigungspflichtig wären.

Vorschlag 3:

Es sollen Textilframes in Fenstergröße abgehängt werden, die sich innerhalb des Geschäftes befinden und damit auch nicht genehmigungspflichtig wären. Dabei handelt es sich um Textilspannrahmen, die regelmäßig neugestaltet werden sollen.

Nach den Vorschriften der Gestaltungssatzung (§ 8 Abs. 1) hat die Verglasung von Schaufenstern in Klarglas zu erfolgen, großflächige Abklebungen sind unzulässig. Lediglich kleinformatige Folien, die der Kundeninformation dienen (Öffnungszeiten etc.) sind möglich. Zulässig sind auch kurzfristige Sonder-Werbeaktionen, hier gilt eine 7-Tage-Frist.

Sinn dieser Vorschrift ist es, dass der Charakter des Schaufensters erhalten bleibt und nicht der Eindruck einer geschlossenen Fassade entsteht. Deshalb kann für Vorschlag 1 eine Befreiung von den Vorgaben der Gestaltungssatzung nicht erteilt werden. Die Beklebung ist vollständig zu entfernen.

Auf die Innengestaltung des Schaufensters kann kein Einfluss genommen werden. Hier kann nur an die Geschäftsinhaber appelliert werden, dass sie durch eine ansprechende Schaufenstergestaltung zu einem positiven Gesamteindruck beitragen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Befreiung von den Vorgaben der Gestaltungssatzung abzulehnen und den Mieter aufzufordern, die Beklebung vollständig zu entfernen. Außerdem soll um eine ansprechende Gestaltung der Schaufenster durch geeignete Sichtschutzmaßnahmen bzw. Werbeelemente gebeten werden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230207/Ö5

Punkt: 6	Informationen
-----------------	----------------------

Punkt: 6.1	Information zu Änderungen beim Bauantrag Nürnberger Straße 59, Hemau (Errichtung Grillplatz, Gewächshaus, Pool und Stützmauer)
-------------------	---

Das Vorhaben wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 04.10.2022 beraten und beschlussmäßig behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

Im Rahmen der Prüfung des Antrages durch das Landratsamt Regensburg musste die Planung im laufenden Verfahren geändert werden. Der Grillplatz, welcher ursprünglich an der südlichen Grundstücksgrenze situiert werden sollte, befindet sich nun am Wohngebäude. Wegen der Höhe der Stützmauer wird zudem eine Abweichung von Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) benötigt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 Buchst. c der Geschäftsordnung der Stadt Hemau wird dieser Antrag als laufende Angelegenheit behandelt.

Die Stadt Hemau erteilt für die geänderte Planung das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Der Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 04.10.2022 und die Stellungnahme vom 05.10.2022 haben weiterhin Bestand.

Diese Information erhält der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnisnahme.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230207/Ö6.1

Punkt: 6.2 Information über die Jugendschöffenwahl 2023

Erster Bürgermeister Tischhöfer informiert das Gremium darüber, dass die Vorbereitungen zur Wahl der Schöffen und Jugendschöffen 2023 für die Amtsperiode 2024 bis 2028 angelaufen sind.

Das Landratsamt Regensburg bittet in diesem Zuge um Bewerber-Vorschläge aus den Landkreisgemeinden. Die Vorschläge für die Jugendschöffenwahl sind bis spätestens 23.03.2023 beim Kreisjugendamt Regensburg einzureichen.

Erster Bürgermeister Tischhöfer betont, dass parallel auch die Wahl der Schöffen stattfindet und bittet die Stadträte, auch hier wie in den Jahren zuvor beim Sammeln von Vorschlägen mitzuwirken. Ein entsprechendes Formular zur Meldung der Vorschläge an die Stadt Hemau wurde an die Gremiumsmitglieder ausgegeben.

Diese Information erhält der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnisnahme.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230207/Ö6.2

Punkt: 7 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung

Es wurden keine Anfragen gestellt.

Hemau, 10.02.2023
Stadt Hemau

Tischhöfer
Erster Bürgermeister

Patrick Erl
Schriftführer