

## Niederschrift

### über die

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 05.03.2024  
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

#### Ausschussmitglieder

Frau Christine Lammert

Frau Birgit Luge

Herr Thomas Semmler

#### Stellvertreter

Herr Markus Huber

Frau Marianne Mayer

Herr Florian Meyer

Herr Franz Ziegaus

Vertretung für Herrn Klaus Schmidmeister

Vertretung für Frau Petra Lutz

Vertretung für Herrn Thomas Gabler

Vertretung für Herrn Franz Greipl

#### Schriftführer

Herr Michael Hiermeier

Frau Corinna Liebl

#### Gäste

Ingenieurbüro Herbert Dinauer

### **Abwesend:**

#### 3. Bürgermeister

Herr Thomas Gabler

#### Ausschussmitglieder

Herr Franz Greipl

Frau Petra Lutz

Herr Klaus Schmidmeister



Tagesordnung:

**Öffentlicher Teil**

- 1 Ausbau Schönbergstraße in Hemau;  
hier: Festlegung über Art und Umfang des Ausbaus
- 2 Bauanträge
  - 2.1 Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen in Einöd;  
Fl. Nr. 185 TF Gemarkung Pellindorf
  - 2.2 Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen
- 3 Informationen
  - 3.1 Information zum Sachstand Bauleitplanung „Hemau Sixenfeld“
  - 3.2 Information zur Bauleitplanung für das städtische Naherholungsgebiet  
Hemau  
hier: aktueller Sachstand
  - 3.3 Information zum Thema „Dingliche Sicherung der Erschließung beim Bau-  
antrag“
- 4 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung

## Öffentlicher Teil

<b>Punkt: 1</b>	<b>Ausbau Schönbergstraße in Hema; hier: Festlegung über Art und Umfang des Ausbaus</b>
-----------------	---

### Sachverhalt:

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer Herrn Dinauer vom gleichnamigen Ingenieurbüro.

Der Ausbau bzw. die Sanierung der Schönbergstraße sollen in zwei Bauabschnitten erfolgen. Zunächst soll heuer der Teilbereich von der Einmündung Wittelsbacher Straße bis zum Objekt „Schönbergstraße 32“ voll ausgebaut werden. Der Teilabschnitt nach diesem Anwesen Richtung Pustetstraße soll lediglich abgefräst und mit einer neuen Deckschicht versehen werden. Die Entwässerungseinrichtung (Rinne und Straßeneinläufe) wird im kompletten Teilstück erneuert, auch die Sanierung des Kanals und die Erneuerung der Wasserleitung betrifft den ganzen Abschnitt (teilweise auch Ergänzung Stromnetz).

Im zweiten Bauabschnitt wird die Schönbergstraße von der Einmündung Wittelsbacher Straße bis zur Einmündung der Beratzhausener Straße einen Vollausbau (inklusive Sanierung Kanal und Erneuerung Wasserleitung) erhalten. Diese Maßnahme beinhaltet auch das Teilstück von der Schönbergstraße bis zum Anwesen „Am Wasserturm 1“.

Der Kreuzungsbereich Wittelsbacher Straße wird erst im Zuge des Ausbaus der Wittelsbacher Straße saniert, da diese Maßnahme förderfähig ist.

Herr Dinauer präsentiert anhand seiner vorbereiteten PowerPoint-Präsentation den vorhandenen Bestand.

Die Vermessung des Bestandes hat ergeben, dass ein Gehweg mit 1,50 m und die Fahrbahn mit einer Breite zwischen 5 m und 6,5 m vorhanden sind. An der Einmündung Beratzhausener Straße / Schönbergstraße befinden sich zwei Bushaltestellen, von denen eine nicht ausgebaut und die andere abgesetzt mit Bushäuschen (aber nicht barrierefrei) ist.

Hier sollte auch der neue Standard beachtet werden. Hierzu fand auch ein Termin mit RVV, GFN und DB statt. Beide Haltestellen sind ggf. förderfähig (dies wird noch abschließend geprüft) und sollen barrierefrei ausgebaut werden (evtl. 2 Bushäuschen).

In Abstimmung mit der Verwaltung schlägt Herr Dinauer folgende Ausbauvariante (im Vollausbau) vor:

Fahrbahn in Anlehnung an die RStO 06 wurde eine Fahrbahnbreite von 5 m festgelegt (ist für Begegnungsfall Bus/PKW)

Gehweg Breite 1,50 m

Entwässerungsrinne 0,50 m

Mehrzweckstreifen Restbreite (variabel)

Der Gehweg ist künftig durchgängig auf der Stadtplatzseite platziert.

Aufbau: Nach Bemessung RStO 2012 BK 1,0 (maßgebend Busverkehr)

In diesem Bereich ist bereits eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h angeordnet. Das heißt es sind hier die Mindestmaße ausreichend.

Die Niederschlagswasserentwässerung der Privatgrundstücke in Richtung Straße wird im Zuge der Anliegerbeteiligung geklärt.

Belag Straße/Gehweg:	Asphalt
Mehrzweckstreifen:	Betonpflaster
Entwässerungsrinne:	Granitbord + Granitzweizeiler oder Betonrinnenplatte
Einspannungen:	Graniteinzeiler

Zum Thema Kosten trägt Herr Dinauer eine grobe Einschätzung vor:

- Vollausbau Straßenbau	ca. 1.457.750 Euro brutto
- Deckensanierung mit Neubau Rinne	ca. 106.000 Euro brutto
- Kanalsanierung - offene Sanierung	ca. 144.000 Euro brutto
- Kanalsanierung - geschlossene Sanierung	ca. 24.000 Euro brutto
- Wasserleitung Stadtwerke	ca. 484.000 Euro brutto

Die Kosten teilen sich folgendermaßen:

Anteil Stadt	1.731.750,00 Euro
Anteil Stadtwerke	484.000,00 Euro

Gesamtkosten 2.215.750,00 Euro

Im Haushaltsplan sind entsprechende Mittel für 2024 und 2025 vorgesehen.

Vom Bau- und Umweltausschuss wurden folgende Anmerkungen zur Prüfung angesprochen:

- In der Schönbergstraße befindet sich ein Anwesen mit einer Einfahrt mit starkem Gefälle. Dies soll bei der neuen Höhenlage der Straße beachtet werden.
- Für die zwei Bushaltestellen soll die Fördermöglichkeit angefragt werden.
- Für den Busverkehr soll eine Ausweichroute geprüft werden.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Ausbau der Schönbergstraße wie vorgeschlagen.

Für die Entwässerungsrinne soll Granitbord und Granitzweizeiler verwendet werden.

Die Baumaßnahme soll in zwei Bauabschnitten durchgeführt werden.

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

**Beschlusnummer: BA/240305/Ö1**

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

<b>Punkt: 2.1</b>	<b>Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen in Einöd; Fl. Nr. 185 TF Gemarkung Pellndorf</b>
-------------------	--

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Flächen der Landwirtschaft / Einzelgehöfte dar. Das Vorhaben richtet sich somit nach § 35 BauGB (Baugesetzbuch). Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Für das Vorhaben wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid gestellt, der im Bau- und Umweltausschuss am 02.05.2023 beraten und mit positivem Beschluss behandelt wurde. Daraufhin wurde mit Bescheid des Landratsamtes Regensburg vom 06.07.2023 (Az.: S 43-2023-0465-VB) ein positiver Vorbescheid mit Auflagen erlassen.

Die Auflagen und Hinweise beinhalten Folgendes:

- Situierung beibehalten →eingehalten (neuer Lageplan in Abstimmung mit Landratsamt wurde am 27.02.2024 noch nachgereicht)
- Bauweise E+D mit Kniestock max. 1,00 m und als Dachform ein Satteldach →eingehalten
- Abstandsflächen nachweisen →fehlt
- Nachbarbeteiligung →fehlt
- Ausgleich / Hecke →nicht in Unterlagen ersichtlich
- Keine neue Zufahrt von der St 2394 →eingehalten
- Keine Entwässerung vom Grundstück auf Staatsstraße  
→laut Entwässerungsangaben eingehalten
- Emissionen von Staatsstraße dulden →muss Bauherr dulden
- Erschließung nachweisen
  - o Kleinkläranlage →Gutachten enthalten
  - o Regenwasserversickerung →Entwässerungsplan fehlt und wurde nachgefordert; laut Rückmeldung Planer soll diese durch Versickerung über zwei Sickerbeete erfolgen; der Entwässerungsplan wird schnellstmöglich nachgereicht
  - o Wasser / Löschwasser →ist laut Rücksprache beim Zweckverband möglich und gewährleistet; Anschlüsse auf eigene Kosten des Bauherren
  - o Zufahrt über Fl. Nr. 98 Gem. Pellndorf: Gestattung einholen →nach Baugenehmigung Gestattung zur Schaffung einer Zufahrt durch Befestigung Randstreifen und über Weg (Hinweis: der Weg wurde im Zuge der Flurneuordnung im Bereich angrenzend an das Baugrundstück befestigt; dies ist im Außenbereich nach § 4 Abs. 3 BayBO -Bayerische Bauordnung - ausreichend)

Auf der angrenzenden Fl. Nr. 167 Gem. Pellndorf befindet sich ein Einzelbaudenkmal (Einöd 9).

Das Anbauverbot und die Anbaubeschränkung (20 m bzw. 40 m) nach Bayer. Straßenweegegesetz sind nicht eingehalten. Dies ist mit dem Staatlichen Bauamt direkt abzustimmen.

Der Abstandsflächenplan ist in den Unterlagen nicht enthalten. Dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.  
Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt.

Die Stellplätze sind in ausreichender Anzahl nach GaStellV geplant.

Beschluss:

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

Es bestehen keine Einwände.

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

Hinweise:

- Die Erschließung (Wasser/Löschwasser, Abwasser (SW und RW) und der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz) hat durch die Bauherren selbst, in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern und auf eigene Kosten zu erfolgen.
  - o Für die Schaffung der geplanten Zufahrt ist die Gestattung der Stadt Hemau frühzeitig einzuholen.
  - o Der fehlende und nachgeforderte Entwässerungsplan zur Regenwasserentwässerung ist der Stadt Hemau vor Weiterleitung an das Landratsamt Regensburg vorzulegen.
- Die Abstände von der Staatsstraße 2394 nach Bayer. Straßen- und Wegegesetz sind mit dem Staatlichen Bauamt direkt abzustimmen.
- Der fehlende Abstandsflächenplan und die nicht erfüllten Auflagen des Vorbescheides sind mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/240305/Ö2.1**

**Punkt: 2.2 Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen**

Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer gibt folgende Genehmigungsfreistellungen bekannt:

Baumaßnahme	Ort	Freistellung vom
Neubau einer Doppelgarage	Hemau Alfons-Eberl-Str. 14  Fl. Nr. 820/65	15.02.2024

	Gem. Hemau	
Errichtung einer Terrassenüberdachung	Hemau Wittelsbacherstr. 51  Fl.Nr. 820/7 Gem. Hemau	20.02.2024

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja: 0 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/240305/Ö2.2**

**Punkt: 3 Informationen**

**Punkt: 3.1 Information zum Sachstand Bauleitplanung „Hemau Sixenfeld“**

Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer informiert den Bau- und Umweltausschuss darüber, dass die Bauleitplanung „Hemau Sixenfeld“ in den Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes getrennt werden.

Der Flächennutzungsplan soll aufgrund der Genehmigungspflicht und Genehmigungsdauer nach § 6 BauGB (Baugesetzbuch) weiter vorantreiben, während für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Sturzflutrisikomanagement und das Hochwasserrisikomanagement, das derzeit in Bearbeitung ist, mit einfließen sollen.

Der Förderantrag für die Erweiterung um ein Hochwasserrisikomanagement wurde bereits gestellt und die Förderzusage liegt bereits vor.

Dies wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt und den ausführenden Planungsbüros so abgestimmt.

Somit wird die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der kommenden Stadtratssitzung nochmal dem Stadtrat zur modifizierten Beschlussfassung vorgelegt und anschließend in die frühzeitige Beteiligung und frühzeitige Auslegung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) gestartet. Die Unterlagen zur Bauleitplanung werden zu gegebener Zeit dem Gremium in modifizierter Fassung vorgelegt.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja: 0 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/240305/Ö3.1**

**Punkt: 3.2 Information zur Bauleitplanung für das städtische Naherholungsgebiet Hemau hier: aktueller Sachstand**

Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer erläutert dem Bau- und Umweltausschuss, dass das Landratsamt Regensburg der Stadt Hemau in der Zwischenzeit mitgeteilt hat, dass neben der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes nun auch eine Bauleitplanung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Daher wird in der kommenden Stadtratssitzung Frau Wendl vom Büro Landimpuls anwesend sein und den Entwurf zum Bebauungsplan vorstellen für die Fassung des Aufstellungsbeschlusses.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja: 0 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/240305/Ö3.1**

<b>Punkt: 3.3</b>	<b>Information zum Thema „Dingliche Sicherung der Erschließung beim Bauantrag“</b>
-------------------	--

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 06.02.2024 ist das Thema „Dingliche Sicherung der Erschließung beim Bauantrag“ im Zuge der Beratung der Bauanträge angestoßen worden. Das Thema wurde sowohl mit der Stadt Regensburg, als auch mit dem Landratsamt Regensburg besprochen. Grundsätzlich ist Folgendes rechtlich darzulegen:

Bei dieser Frage muss zwischen der bauplanungsrechtlichen Erschließung (§§ 30 ff. BauGB – Baugesetzbuch) und der bauordnungsrechtlichen Erschließung nach Art. 4 BayBO (Bayerische Bauordnung) unterschieden werden.

- Bauplanungsrechtlich ist ausschlaggebend, dass die Erschließung gesichert ist und wenn dies über Privatgrund erfolgt, kann maximal die Vorlage einer Dienstbarkeit gefordert werden.
- Bauordnungsrechtlich kann die Bauaufsichtsbehörde einen Nachweis der rechtlichen Sicherung gegenüber dieser fordern.

Hier hat sich jedoch die herrschende Rechtsmeinung (laut Kommentierung) geändert. Vormals konnte hierdurch zusätzlich zur dinglichen Sicherung über einen Notar die Eintragung ins Grundbuch gefordert werden. Nun genügt es eine schuldrechtliche Verpflichtung (einfache Verpflichtungserklärung) gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu unterzeichnen, in der geregelt ist, dass die Löschung nur unter Beteiligung des Landratsamtes / Freistaates Bayern erfolgen darf.

In der Praxis heißt dies für die Stadt Hemau, die keine Bauaufsichtsbehörde ist, sondern lediglich eine kreisangehörige Gemeinde (Hinweis: Stadt Hemau kreisfrei und gleichzeitig Kommune und Untere Bauaufsichtsbehörde – Sonderstatus Kreisfreiheit und Große Kreisstadt), dass weiterhin nur die Vorlage einer Dienstbarkeit zugunsten des privaten Begünstigten gefordert werden kann. Das Landratsamt Regensburg hat mitgeteilt, dass es hier in der Praxis wenig Vorfälle mit Problemen gibt und somit die dingliche Sicherung und eine einfache Verpflichtungserklärung nur in Ausnahmefällen gefordert wird. Eine Eintragung ins Grundbuch zugunsten des Freistaates Bayern und des Landratsamtes Regensburg ist rechtlich nicht mehr möglich zu fordern.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja: 0 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/240305/Ö3.3**

<b>Punkt: 4      Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung</b>
--

Vom Bau- und Umweltausschuss wurden keine Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung im öffentlichen Teil gestellt.

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja: 0 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/240305/Ö4**

Hemau, 12.03.2024  
Stadt Hemau

Tischhöfer  
Erster Bürgermeister

Michael Hiermeier  
Schriftführer