



**Niederschrift**

**über die**

**Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 21.04.2020  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:30 Uhr  
Ort, Raum: im Ratssaal des Zehentstadels

**Anwesend:**

1. Bürgermeister

Herr Hans Pollinger

3. Bürgermeister

Herr Robert Pollinger

Stadträte

Herr Anton Eibl

Frau Petra Lutz

Herr Stefan Mirbeth

Herr Johann Obermeyer

Herr Thomas Semmler

Herr Franz Ziegus

Stellvertreter

Herr Markus Huber

Vertretung für Herrn Thomas Gabler

Schriftführer

Frau Corinna Liebl

**Abwesend:**

Stadträte

Herr Thomas Gabler

Tagesordnung:

**Öffentlicher Teil**

- 1 Bauanträge
- 1.1 Bauantrag;  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage;  
Pater-Benedikt-Baumann-Straße 4, 93155 Hemau
- 1.2 Bauantrag;  
Errichtung von zwei Getreidesilos;  
bei Waltenhofen 6, 93155 Hemau
- 1.3 Bauantrag;  
Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle (vorher Abbruch  
landwirtschaftliche Nebengebäude);  
Thonlohe 13, 93155 Hemau
- 1.4 Bauantrag;  
Auffüllung einer gerodeten Waldfläche, vor der Wiederaufforstung;  
Nähe Thalhof / Hennhüll, 93155 Hemau
- 1.5 Bauantrag;  
Abbruch Nebengebäude und Neubau eines Einfamilienhauses mit  
Garage;  
Klingen, St.-Florian-Straße 6 a, 93155 Hemau
- 1.6 Bauantrag;  
Errichtung eines Heizhauses;  
Aichkirchen, Untere Dorfstraße 8, 93155 Hemau
- 1.7 Bauantrag;  
Neubau eines Wohnhauses mit Nebengebäude;  
Laufenthal, Schweigerfeld 4, 93155 Hemau
- 1.8 Bauantrag;  
An- und Neubau eines Futtertisches mit Tiefstall;  
Kochenthal 11, 93155 Hemau
- 1.9 Bauantrag;  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen und Garagen  
(vorher Abbruch bestehender Nebengebäude);  
Beratzhausener Straße 36, 93155 Hemau
- 1.10 Bauantrag;  
Tektur zum Bauantrag "Errichtung eines Anbaus mit behindertenge-  
rechter Wohnung sowie Pflegerwohnung";

Langenkreith, Wernerhäusel 1, 93155 Hemau

- 1.11 Bauantrag;  
Anbau eines Wirtschaftsgebäudes;  
Nähe Hohenschambach, Mühlthal, 93155 Hemau
- 1.12 Bauantrag;  
Abbruch bestehende Feldscheune und Errichtung eines Wohnhauses  
mit Garage;  
Thonhausen, 93155 Hemau
- 1.13 Bauantrag;  
Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle;  
Angern 4, 93155 Hemau
- 1.14 Informelle Bauanfrage an den Bauausschuss;  
Anbau eines Kaltwintergartens an der Westseite;  
Pater-Benedikt-Baumann-Straße 1, 93155 Hemau
- 1.15 Bekanntgabe von Genehmigungsfreistellung
- 2 Bauleitplanung der Stadt Dietfurt a. d. Altmühl;  
2. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan  
hier: frühzeitige Beiteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 3 Bauleitplanung der Stadt Dietfurt a. d. Altmühl;  
Einbeziehungssatzung "Vogelthal" nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13  
BauGB;  
hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ge-  
mäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 4 Informationen;  
Information Breitbandausbau
- 5 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung;  
Anfrage Stadtrat Ziegäus zu einer Auffüllung bei Grafenstadl

## Öffentlicher Teil

### **Punkt: 1      Bauanträge**

#### **Punkt: 1.1      Bauantrag; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Pater-Benedikt-Baumann-Straße 4, 93155 Hemau**

Bauherr: [REDACTED]  
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Ort: Pater-Benedikt-Baumann-Straße 4, 93155 Hemau  
Gemarkung: Fl. Nr. 953/22 Gemarkung Hemau

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

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen

- „Zufahrt“,
  - „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen“,
  - „Baugrenze“,
  - „Baulinie“ und
  - „Höhenbezugspunkt: FOK Garage und FOK EG Wohngebäude“
- des Bebauungsplanes Nr. 1452 Hemau „An der Beratzhausener Straße“ wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

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

**Abstimmung: einstimmig beschlossen      Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/200421/Ö1.1**

#### **Punkt: 1.2      Bauantrag; Errichtung von zwei Getreidesilos; bei Waltenhofen 6, 93155 Hemau**

Bauherr: [REDACTED]  
Bauvorhaben: Errichtung von zwei Getreidesilos  
Ort: bei Waltenhofen 6, 93155 Hemau  
Gemarkung: Fl. Nr. 1107 Gemarkung Thonlohe

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).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich das Bauvorhaben im Naturpark Altmühltal befindet.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/200421/Ö1.2**

**Punkt: 1.3    Bauantrag;  
Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle (vorher Abbruch  
landwirtschaftliche Nebengebäude);  
Thonlohe 13, 93155 Hemau**

Bauherr: [REDACTED]  
Bauvorhaben: Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle  
(vorher Abbruch landwirtschaftliche Nebengebäude)  
Ort: Thonlohe 13, 93155 Hemau  
Gemarkung: Fl. Nr. 32 Gemarkung Thonlohe

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).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass das Baugrundstück direkt an die Kreisstraße R 28 angrenzt, sich das Bauvorhaben im Naturpark Altmühltal befindet und in den Unterlagen eine Abstandsflächenübernahmeerklärung enthalten ist.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/200421/Ö1.3**

**Punkt: 1.4     Bauantrag;  
Auffüllung einer gerodeten Waldfläche, vor der Wiederaufforstung;  
Nähe Thalhof / Hennhüll, 93155 Hemau**

Bauherr:             ██████████  
Bauvorhaben:       Auffüllung einer gerodeten Waldfläche, vor der Wiederaufforstung  
Ort:                 Nähe Thalhof / Hennhüll, 93155 Hemau  
Gemarkung:         Fl. Nr. 1059/TF Gemarkung Klingen

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

Das Bauvorhaben wird anhand von Bestandsfotos der örtlichen Gegebenheiten erläutert.

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände. Bei der direkt an die angrenzende Fläche liegende Fl. Nr.: 1061/1 Gem. Klingen handelt es sich um einen gewidmeten Feld- und Waldweg. Die Grundstücksgrenzen sind hierbei zu wahren und die Angleichung der Auffüllung an die Wegfläche ist mit dem Technischen Bauamt der Stadt Hemau abzustimmen und eine entsprechende Gestattung ist vor Durchführung der Maßnahme bei der Stadt Hemau einzuholen.

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

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich das Bauvorhaben im Naturpark Altmühltal und direkt angrenzend an die Staatsstraße St 2233 und das Wasserschutzgebiet WSG IIIa befindet.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen     Ja: 9   Nein: 0   Anwesend: 9   pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/200421/Ö1.4**

**Punkt: 1.5     Bauantrag;  
Abbruch Nebengebäude und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage;  
Klingen, St.-Florian-Straße 6 a, 93155 Hemau**

Bauherr:             ██████████  
Bauvorhaben:       Abbruch Nebengebäude und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Ort:                 Klingen, St.-Florian-Straße 6a, 93155 Hemau  
Gemarkung:         Fl. Nr. 9/TF Gemarkung Klingen

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).

Es wird darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße Erschließung des Grundstücks (Wasser, Abwasser und der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz) bereits abgeschlossen ist.

Zusätzlich benötigte Anschlüsse sind von der Bauherrin in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern selbst und auf eigene Kosten zu errichten.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/200421/Ö1.5**

<b>Punkt: 1.6    Bauantrag; Errichtung eines Heizhauses; Aichkirchen, Untere Dorfstraße 8, 93155 Hemau</b>
--

Bauherr: [REDACTED]  
Bauvorhaben: Errichtung eines Heizhauses  
Ort: Aichkirchen, Untere Dorfstraße 8, 93155 Hemau  
Gemarkung: Fl. Nr. 284/3 Gemarkung Aichkirchen

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).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich das Bauvorhaben im Naturpark Altmühltal befindet.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/200421/Ö1.6**

**Punkt: 1.7      Bauantrag;  
Neubau eines Wohnhauses mit Nebengebäude;  
Laufenthal, Schweigerfeld 4, 93155 Hemau**

Bauherr: [REDACTED]  
Bauvorhaben:      Neubau eines Wohnhauses mit Nebengebäude  
Ort:                      Laufenthal, Schweigerfeld 4, 93155 Hemau  
Gemarkung:        Fl. Nr. 108/29 Gemarkung Laufenthal

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

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen „Baugrenze“ des Bebauungsplanes Nr. 1457 „Laufenthal Hammerplatte“ wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die vorgeschriebenen Eingrünungsmaßnahmen sind durch die Bauherren zu gewährleisten.

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

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich das Bauvorhaben im Wasserschutzgebiet Lindenhof Schallerwöhr befindet.

Herr Erster Bürgermeister Pollinger nimmt an Beratung und Beschlussfassung nicht teil (Art. 49 GO).

Die Sitzungsleitung übernimmt Herr 3. Bürgermeister Pollinger für diesen Bauantrag.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen      Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 1  
Beschlussnummer: BA/200421/Ö1.7**

**Punkt: 1.8      Bauantrag;  
An- und Neubau eines Futtertisches mit Tiefstall;  
Kochenthal 11, 93155 Hemau**

Bauherr: [REDACTED]  
Bauvorhaben:      An- und Neubau eines Futtertisches mit Tiefstall  
Ort:                      Kochenthal 11, 93155 Hemau  
Gemarkung:        Fl. Nrn. 1471 und 1352/1 Gemarkung Hohenschambach



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).

Herr Erster Bürgermeister Pollinger nimmt an Beratung und Beschlussfassung nicht teil (Art. 49 GO).

Die Sitzungsleitung übernimmt Herr 3. Bürgermeister Pollinger für diesen Bauantrag.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 1**  
**Beschlusnummer: BA/200421/Ö1.8**

<b>Punkt: 1.9    Bauantrag; Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen und Garagen (vorher Abbruch bestehender Nebengebäude); Beratzhausener Straße 36, 93155 Hemau</b>
---

Bauherr: [REDACTED]  
Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen und Garagen  
(vorher Abbruch bestehender Nebengebäude)  
Ort: Beratzhausener Straße 36, 93155 Hemau  
Gemarkung: Fl. Nr. 339/4 Gemarkung Hemau

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 ist abgeschlossen. Zusätzlich benötigte Anschlüsse sind mit den Spartenträgern direkt abzustimmen. Die Kosten hierfür sind vom Bauherrn selbst zu tragen.
- Der in den Unterlagen enthaltene Hinweis zum Thema Kinderspielplatz ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen. Beim im Hinweis genannten vorhandenen Spielplatz handelt es sich um die Integration von Spielgeräten in eine öffentliche Grünfläche.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/200421/Ö1.9**

**Punkt: 1.10 Bauantrag;  
Tektur zum Bauantrag "Errichtung eines Anbaus mit behindertenge-  
rechter Wohnung sowie Pflegerwohnung";  
Langenkreith, Wernerhäusel 1, 93155 Hemau**

Bauherr: [REDACTED]  
Bauvorhaben: Tektur zum Bauantrag „Errichtung eines Anbaus mit behindertengerechter Wohnung sowie Pflegerwohnung“  
Ort: Langenkreith, Wernerhäusl 1, 93155 Hemau  
Gemarkung: Fl. Nr. 284/1 Gemarkung Langenkreith

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

Der Bau- und Umweltausschusses nimmt Bezug auf den Beschluss vom 02.04.2019 und die bereits erteilte Genehmigung des Landratsamtes vom 05.06.2019 (AZ.: 43-2019-0570-BAVV).

Es bestehen keine Einwände.

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

Hinweise:

1. Die ordnungsgemäße Erschließung des Grundstücks (Wasser, Abwasser und der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz) ist bereits abgeschlossen. Änderungen oder zusätzliche Anschlüsse sind durch die Bauherrn selbst, in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern und auf eigene Kosten durchzuführen.
  1. Die Wasserversorgung ist abgeschlossen.
  2. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Form einer Kleinkläranlage und durch wasserrechtliche Erlaubnis als Indirekteinleiter. Dies ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.
  3. Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz erfolgt über einen nicht ausgebauten Anliegerweg (Fl. Nr.: 274/1 Gem. Langenkreith). Ein Anspruch auf Ausbau des Weges und Winterdienst bestehen nicht.

Das Vorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und in der Nähe einer Dolinenvermutung.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/200421/Ö1.10**

**Punkt: 1.11    Bauantrag;  
Anbau eines Wirtschaftsgebäudes;  
Nähe Hohenschambach, Mühlthal, 93155 Hemau**

Bauherr: [REDACTED]  
Bauvorhaben:    Anbau eines Wirtschaftsgebäudes  
Ort:                Nähe Hohenschambach, Mühlthal, 93155 Hemau  
Gemarkung:      Fl. Nr. 362/1 Gemarkung Hohenschambach

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:

- Das Bauvorhaben befindet sich angrenzend an das Biotop Nr.: 6937-0199-009.
- Die im Abstandsflächenplan ersichtliche auf das Grundstück Fl. Nr.: 362 Gem. Hohenschambach fallende Abstandsfläche ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen. Je nach Erforderlichkeit ist eine Abstandsflächenübernahmeerklärung durch die Eigentümerin (Tochter und Hofnachfolgerin) dem Landratsamt Regensburg direkt gegenüber nachzuweisen.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/200421/Ö1.11**

**Punkt: 1.12    Bauantrag;  
Abbruch bestehende Feldscheune und Errichtung eines Wohnhauses mit  
Garage;  
Thonhausen, 93155 Hemau**

Bauherr: [REDACTED]  
Bauvorhaben:    Abbruch bestehende Feldscheune und Errichtung eines Wohnhauses mit  
Garage  
Ort:                Thonhausen, 93155 Hemau  
Gemarkung:      Fl. Nr. 195/0 Gemarkung Hohenschambach

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).

Vorsorglich verweisen wir erneut auf die Hinweise zum Vorbescheid und bei der geplanten Zufahrt über die Fl. Nr. 197 Gem. Hohenschambach insbesondere darauf, dass es sich um einen nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg handelt. Durch die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens besteht kein Anspruch auf Ausbau. Außerdem ist zu beachten, dass kein Winterdienst auf diesem Weg erfolgen wird und die Abfallentsorgung über die GVS „Thonhauser Straße“ erfolgen wird. Die Erschließungsmaßnahmen haben in Abstimmung mit den einzelnen Spartenägern und durch die Bauherrin selbst und auf deren Kosten zu erfolgen.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/200421/Ö1.12**

<b>Punkt: 1.13    Bauantrag; Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle; Angern 4, 93155 Hemau</b>
--

Bauherr: [REDACTED]  
Bauvorhaben:    Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle  
Ort:                Angern 4, 93155 Hemau  
Gemarkung:      Fl. Nr. 533 Gemarkung Neukirchen

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).

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/200421/Ö1.13**

**Punkt: 1.14 Informelle Bauanfrage an den Bauausschuss;  
Anbau eines Kaltwintergartens an der Westseite;  
Pater-Benedikt-Baumann-Straße 1, 93155 Hemau**

Bauherr: [REDACTED]  
Bauvorhaben: Anbau eines Kaltwintergartens an der Westseite  
Ort: Pater-Benedikt-Baumann-Str. 1, 93155 Hemau  
Gemarkung: Fl. Nr. 953/13 Gemarkung Hemau

Die Verwaltung stellt den Sachverhalt zum Anliegen des Bauherrn bzw. Eigentümers anhand einer PowerPoint-Präsentation vor. Es wird der geplante Anbau eines Wintergartens anhand einer Skizzierung in den Lageplan und den Grundrissplan des bereits genehmigten und errichteten Wohnhauses dargestellt. Auch ein Luftbild und der damit aufzuzeigende Bezug zum Spielplatz wird dargelegt.

Es wird außerdem informiert, dass zur Realisierung des Bauvorhabens die Befreiungen von den Festsetzungen „Baugrenze“ und „Dächer“ des Bebauungsplanes Nr.: 1452 „An der Beratzhausener Straße“ notwendig sind. Es ist daher zu besprechen, ob diese nach § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt werden können oder nicht.

Außerdem ist zur Realisierung des Bauvorhabens eine Abstandsflächenübernahmeerklärung auf das Nachbargrundstück mit der Fl. Nr.: 913/8 Gemarkung Hemau (Spielplatz) durch die Stadt Hemau notwendig, da die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht komplett auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können. Auch handelt es sich hierbei nicht um eine gewidmete Grünfläche nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO, da der Bebauungsplan 1401 Eiblfeld eine Teilfläche hiervon als „Spielplatz“ und der Bebauungsplan 1452 „An der Beratzhausener Straße“ die Fläche als „Gemeindebedarfsfläche Spielanlagen“ festsetzt. Eine gewidmete öffentliche Grünfläche liegt somit nicht vor. Auch dies ist zu besprechen, ob eine Abstandsflächenübernahme in Aussicht gestellt werden kann oder nicht. Für die dauerhafte Belastung des städtischen Grundstücks wäre in Anlehnung an vergleichbare Fälle dann auch eine einmalige Entschädigungszahlung an die Stadt Hemau vom Bauherrn zu entrichten.

Es ist weiter zu besprechen, ob für das vorliegende Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB) in Aussicht gestellt werden kann oder nicht.

Diskussion:

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses äußern sich in Form einer offenen Diskussion und besprechen das Vorhaben. Als Einwände werden vor allem folgende Punkte aufgeführt:

- Die Gefahr der Beschädigung durch spielende Kinder (zum Beispiel durch einen Ball, der auf die Glasscheibe trifft oder Steine die geworfen werden könnten usw.) und im Zuge von Pflegemaßnahmen (durch zum Beispiel Steinwurf beim Mähen usw.) und die daraus resultierenden Haftungsansprüche gegenüber der Stadt Hemau und private Dritte.

- Die Belästigung des privaten Nachbarn durch spielende Kinder und lärmende Kinder und die Verletzung der Intimsphäre, da vom Spielplatz aus in den Wintergarten eingesehen werden kann und dieser sich teilweise direkt an der Grundstücksgrenze befindet.
- Die Belästigung bzw. Störung der Spielplatznutzer durch den nahe an der Grenze situier-ten Wintergarten.
- Beeinträchtigung des Befahrens des Privatgrundstücks durch komplette Verbauung der Durchfahrtsmöglichkeiten zum rückwärtigen Bereich des Privatgrundstücks von der Er-schließungsstraße aus.

Als Alternativen oder zur positiven Lenkung des Vorhabens werden folgende Punkte ange-sprochen:

- Anbringung einer Schutzbepflanzung durch den Bauherrn auf seinem Grundstück selbst.
- Anbringung einer Sichtschutzwand mit beispielsweise einer Höhe von ca. 1,20 m zum Kinderspielplatz.  
Hierbei sind zwingend die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu würdigen, um keinen ungewollten Bezugsfall zu schaffen.
- Schaffung einer Sichtschutzpflanzung durch die Stadt Hemau auf dem Grundstück des Spielplatzes.  
Hiervon sollte jedoch grundsätzlich er einmal Abstand genommen werden bzw. müssten die Kosten der Erstellung und Pflege dem Veranlasser auferlegt werden.
- Änderung der Ausführung in eine andere Variante mit integrierten Sichtschutz.

Der Bau- und Umweltausschuss ist hier einheitlich der Meinung, dass die Verwaltung mit dem Bauherrn noch einmal das Gespräch suchen sollte. Es sollt nach einer gefälligeren Lö-sung zur Vermeidung der besprochenen auftretenden Probleme gesucht werden. In Abwägung der Interessen aller Beteiligten (privater Bauherr, Stadt Hemau und Spielplatznutzer) sollte nach einer geeigneteren Lösung gesucht werden. Eine neu erarbeitete Alternativlösung könnte dann dem Bau- und Umweltausschuss erneut zur Beratung vorgelegt werden.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlussnummer: BA/200421/Ö1.14**

<b>Punkt: 1.15    Bekanntgabe von Genehmigungsfreistellung</b>
--

Bauherr: [REDACTED]  
 Bauvorhaben:    Neubau einer Produktionshalle mit Büroanbau  
 Ort:                Garnisonstraße 3, 93155 Hemau  
 Gemarkung:      Fl. Nr. 991/52 Gemarkung Hemau

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlussnummer: BA/200421/Ö1.15**

**Punkt: 2 Bauleitplanung der Stadt Dietfurt a. d. Altmühl;  
2. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan  
hier: frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

Die Stadt Dietfurt a. d. Altmühl hat beschlossen, den Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zu ändern.

Aus der Bekanntmachung können 5 Änderungsbereiche entnommen werden:

Folgende fünf Bereiche werden geändert:

- Änderungsbereich 1 Dietfurt Süd (Fl. Nrn. 631, 632, 633, 634 und 636, jeweils Teilflächen), Gmk. Dietfurt)  
Planungsziel: Darstellung eines Mischgebietes anstelle Fläche für die Landwirtschaft im Bereich "Am Wittl-Hammer" (Anpassung an rechtsverbindlichen Bebauungsplan)
- Änderungsbereich 2 Zell West (Fl. Nr. 90/1, Gmk. Zell)  
Planungsziel: Darstellung eines Mischgebietes anstelle Fläche für die Landwirtschaft; (Anpassung an bestehende Nutzung bzw. Schaffung der Voraussetzungen für Mischbebauung)
- Änderungsbereich 3 Hainsberg Süd (Fl. Nr. 28 (Teilfläche), Gmk. Hainsberg)  
Planungsziel: Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes anstelle Fläche Dorfgebiet (Bebauungsplan in Aufstellung)
- Änderungsbereich 4 Stetterhof Gesamt (Fl.Nrn. 1043, 1046, 1047, 1050, 1051, 1084, 1091, 1092 (jeweils Teilflächen) sowie 1037, 1038 und 1039, Gmk. Mallerstetten)  
Planungsziel: Darstellung eines Dorfgebietes anstelle Fläche für die Landwirtschaft
- Änderungsbereich 5 Vogelthal Süd (Fl.Nrn. 76 und 94 (jeweils Teilfläche) sowie 98, 98/2, 96, 97 und 103/4, Gmk. Vogelthal);  
Planungsziel: Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes und von Fläche für die Landwirtschaft anstelle von Fläche für die Landwirtschaft und gewerblichen Bauflächen (für die Schaffung der Voraussetzungen für Wohnbebauung mit Rücknahme der gewerblichen Bebauung angrenzend im Süden)

Das Planungsbüro TEAM 4 Bauernschitt Werner Landschaftsarchitekten + Stadtplaner Part-GbmbB, Nürnberg hat die Stadt Hemau mit Schreiben vom 10.03.2020 aufgefordert, Aufschluss über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen zu geben, soweit diese für die beabsichtigte Planung bedeutsam werden. Die Stellungnahme der Stadt Hemau wird bis zum 17.04.2020 an die Stadt Dietfurt a. d. Altmühl erwartet.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt keine Einwände zu erheben, da keine städtischen Belange der Stadt Hemau betroffen sind.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/200421/Ö2**

**Punkt: 3    Bauleitplanung der Stadt Dietfurt a. d. Altmühl;  
Einbeziehungssatzung "Vogelthal" nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 BauGB;  
hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §  
4 Abs. 2 BauGB**

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Dietfurt a. d. Altmühl hat am 17.02.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Ortsteil Vogelthal das Verfahren zum Erlass einer Einbeziehungssatzung einzuleiten gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB.

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Vogelthal, der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl. Nrn.: 94 und 96 jeweils der Gemarkung Vogelthal und hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

Ziel und Zweck der Planung ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich des Ortsteils Vogelthal.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren.

Mit der Planleistung wurde das Planungsbüro TEAM 4, Bauernschmitt Werner Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH aus Nürnberg beauftragt.

Mit Schreiben vom 24.03.2020 wurde die Stadt Hemau um Stellungnahme bis 30.04.2020 gebeten.

Gleichzeitig findet im Zeitraum vom 30.03.2020 bis 30.04.2020 die öffentliche Auslegung statt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt keine Einwände gegen das geplante Bauleitplanverfahren „Einbeziehungssatzung Vogelthal“ der Stadt Dietfurt a. d. Altmühl zu erheben, da die Belange der Stadt Hemau nicht berührt sind.



**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/200421/Ö3**

<b>Punkt: 4</b>	<b>Informationen; Information Breitbandausbau</b>
-----------------	---

Herr Erster Bürgermeister Pollinger informiert das Gremium über den Sachstand zum Breitbandausbau im Gemeindegebiet.

In den Bereichen Waltenhofen und Albertshofen hat die ausführende Firma Fruth aus Beratzhausen bereits mit der Umsetzung des Breitbandausbaus für die Laber-Naab Infrastruktur GmbH und Inexio begonnen.

Zum aktuellen Sachstand bezüglich des Vertrages mit der Telekom gibt es derzeit keinen Neuerungen zu berichten.

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/200421/Ö4**

<b>Punkt: 5</b>	<b>Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung; Anfrage Stadtrat Ziegau zu einer Auffüllung bei Grafenstadel</b>
-----------------	--

Herr Stadtrat Ziegau fragt an wegen einer bereits durchgeführten Auffüllungsmaßnahme im Bereich Grafenstadel. Hier wurde im Bereich an der Staatsstraße und der GVS (Bereich Eckgrundstück bei der Zuwegung nach Grafenstadel) verfüllt. Es wurde dabei die vorhandene Wasserführung (Entwässerungsstraßengraben) mit überfüllt und dieser wurde auch nicht wiederhergestellt. Herr Stadtrat Ziegau hat die Angelegenheit vor Ort persönlich in Augenschein genommen, da er von mehreren Bürgern hierauf aufmerksam gemacht wurde. Er bittet um Überprüfung durch die Verwaltung.

Herr Erster Bürgermeister Pollinger sichert dem Gremium zu, dass die Verwaltung dies prüfen wird.

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/200421/Ö5**

Hemau, 22.04.2020  
Stadt Hemau

Pollinger  
1. Bürgermeister

Corinna Liebl  
Schriftführer