

Niederschrift

über die

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, den 01.09.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:35 Uhr
Ort, Raum:	im Ratssaal des Zehentstadels

Anwesend:

1. Bürgermeisterin

Frau Petra Lutz

Ausschussmitglieder

Herr Lukas Achhammer

Herr Franz Greipl

Herr Markus Huber

Frau Birgit Luge

Herr Thomas Mirwald

Herr Klaus Schmidmeister

Herr Thomas Semmler

Stellvertreter

Herr Thomas Hölzl

Vertretung für Frau Christine Lammert

Schriftführerin

Frau Andrea Haiker

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Frau Christine Lammert

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bauanträge
 - 1.1 Bauantrag: Neubau eines Wohngebäudes und einer Garage;
Hemau, Laaberweg 6
Fl. Nr. 982 Gemarkung Hemau
 - 1.2 Bauantrag: Erweiterung einer Maschinenhalle;
Angern
Fl. Nr. 505 Gemarkung Neukirchen
 - 1.3 Bauantrag: Wohnhausumbau und -erweiterung;
Schneckenhof 7
Fl. Nr. 503 Gemarkung Haag
 - 1.4 Bauantrag: Wohnraumerweiterung und energetische Sanierung;
Hohenschambach, Haderthalweg 13
Fl. Nr. 1373/2 Gemarkung Hohenschambach
 - 1.5 Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen
- 2 Bauleitplanung der Stadt Dietfurt a. d. Altmühl: 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Solaranlage Dietfurt-Arzberg";
hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 3 Bauleitplanung der Stadt Dietfurt a. d. Altmühl: 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan "Dietfurt Arzberg 2";
hier: Beteiligung jeweils gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- 4 Informationen
 - 4.1 Information über die Verfahrensfreiheiten nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 4 i. V. m. Abs. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- 5 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung
 - 5.1 Anfrage von Herrn Stadtrat Mirwald zum aktuellen Sachstand des Bauvorhabens "Errichtung einer Einfriedung, eines Gewächshauses, eines Schuppens und einer Überdachung" auf dem Grundstück "Hemau, Riedenburger Straße 31"
 - 5.2 Anfrage von Herrn Stadtrat Mirwald zur Pflege von Entwässerungsrinnen

Öffentlicher Teil

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

Punkt: 1.1	Bauantrag: Neubau eines Wohngebäudes und einer Garage; Hemau, Laaberweg 6 Fl. Nr. 982 Gemarkung Hemau
-------------------	--

Sachverhalt:

Herr Stadtrat Semmler nimmt an der Beratung und Beschlussfassung aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß § 49 GO nicht teil.

Es wird Bezug genommen auf die Beratung und Beschlussfassung in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 04.08.2026.

Die damalige Sitzungsvorlage der Sitzung vom 04.08.2026 hat weiterhin Bestand.

Zwischenzeitlich wurde eine Stellungnahme des Bauherrn eingefordert. Die Rückmeldungen können von den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses in den Bauantragsunterlagen „Stellungnahmen Hinweis Bauherr Betriebsleiter“ eingesehen werden.

Zu Grundstücksteilungen wird erläutert, dass die Stadt Hemau hier zwar beteiligt wird und Hinweise zurückmeldet, jedoch keine direkte Einflussmöglichkeit dazu hat. Gegen rechtswidrige Teilung könnte bei Problemen bauaufsichtlich vorgegangen werden (die Zuständigkeit liegt hierzu beim Landratsamt Regensburg).

Beschluss:

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

Es bestehen keine Einwände.

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen

- Dachform (Flachdach statt Satteldach) bei Hauptgebäude, Garage und Carport
- Dachneigung (0 ° statt 20 - 26 °) bei Hauptgebäude, Garage und Carport
- Dacheindeckung (Foliendach evtl. Gründach) bei Hauptgebäude, Garage und Carport

des Bebauungsplanes Nr. 1440 „Laaber Weg“ wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) für Wohnungen für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird zugelassen.

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

Hinweise:

- Die Erschließung ist für dieses Grundstück im Bestand grundsätzlich bereits gesichert und abgeschlossen. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern sicherzustellen.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Die Rückmeldung ergab, dass der Anschluss an die Wasserversorgung möglich ist, die Kosten dafür hat der Bauherr zu tragen.
 - Das Schmutzwasser soll über das städtische Kanalnetz im Mischsystem erfolgen (Anschluss an Bestand). Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll über die bestehende Zisterne erfolgen. Der Überlauf ist bereits im Bestand an das Kanalnetz angeschlossen.
 - Eine Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.

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

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 1
Beschlusnummer: BA/260901/Ö1.1

Punkt: 1.2	Bauantrag: Erweiterung einer Maschinenhalle; Angern Fl. Nr. 505 Gemarkung Neukirchen
-------------------	---

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche seit seiner Urschrift als Flächen der Landwirtschaft/ Einzelgehöfte vor.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde bezüglich einer möglichen Privilegierung beteiligt. Eine Rückmeldung dazu liegt jedoch noch nicht vor.

Falls eine Privilegierung nicht bestätigt wird, würde es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB handeln. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich im Bestand bereits gesichert. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.

Das Niederschlagswasser soll an die Bestandsleitungen des bestehenden Gebäudes angeschlossen werden.

Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.

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

Auf dem angrenzenden Grundstück befinden sich zwei Baudenkmäler.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Für einen beteiligten Nachbarn hat eine Person im Auftrag unterschrieben.

Es ist nun zu beraten, ob dieses Bauvorhaben als sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) zugelassen werden kann.

Beschluss:

1. Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 und Art. 65 Abs. 1 BayBO:
Es bestehen keine Einwände.

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

Hinweise:

- Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich im Bestand bereits gesichert. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenägern durchzuföhren.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.
 - Das Niederschlagswasser soll an die Bestandsleitungen des bestehenden Gebäudes angeschlossen werden.
 - Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.
 - Auf dem angrenzenden Grundstück befinden sich zwei Baudenkmäler.
2. Die Zustimmung der Stadt Hemau gemäß § 36a und § 246e BauGB („Bau-Turbo“) wird nicht erteilt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260901/Ö1.2

Punkt: 1.3	Bauantrag: Wohnhausumbau und -erweiterung; Schneckenhof 7 Fl. Nr. 503 Gemarkung Haag
-------------------	---

Sachverhalt:

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

Eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist für dieses Vorhaben nicht ersichtlich. Es handelt sich hiermit um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich kann zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung für dieses Grundstück ist im Bestand grundsätzlich gesichert und abgeschlossen. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Hohenschambacher Gruppe beteiligt. Die Rückmeldung ergab, dass die Wasserversorgung über eine Versorgungsleitung WL DN 100 gesichert ist. Der Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 von 4 8m³/h kann für 2 Stunden vorgehalten werden. Für die Entnahme, einer über den Grundschutz hinausgehenden Löschwassermenge, steht das Trinkwassernetz des Zweckverbandes der Hohenschambacher Gruppe ausdrücklich nicht zur Verfügung.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt in Schneckenhof grundsätzlich über Kleinkläranlagen. Ob die Kapazität der vorhandenen Kleinkläranlage ausreichend ist, ist gegebenenfalls mit einem privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft abzustimmen.

Das Niederschlagswasser soll in einer Zisterne gesammelt werden. Der Überlauf der Zisterne und der Kleinkläranlage sollen in den Oberflächenkanal/ Verrohrung eingeleitet werden. Eine Gestattung dafür liegt bereits vor (Bestand).

Eine Zufahrt ist im Bestand vorhanden.

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

Die Nachbarn haben diesem Bauvorhaben nicht zugestimmt, bzw. liegen die Unterschriften nicht vor.

Das Grundstück bzw. Bauvorhaben befindet sich im laufenden „Flurbereinigungsverfahren Wangsaß“.

Wir weisen darauf hin, dass die Sanierung der Gemeindeverbindungsstraße „Wangsaß-Schneckenhof“ (Fl. Nr. 519 Gemarkung Haag) vor Kurzem im Rahmen des o. g. Flurbereinigungsverfahrens erfolgte. Wir gehen davon aus, dass aufgrund des geplanten Bauvorhabens keine Eingriffe im öffentlichen Verkehrsraum notwendig sind. Dies ist zwingend zu vermeiden und gegebenenfalls frühzeitig mit der Stadt Hemau abzustimmen.

Es steht nun zur Beratung, ob dieses Bauvorhaben als sonstiges Vorhaben im Außenbereich (Art. 35 Abs. 2 BauGB) zugelassen werden kann.

Beschluss:

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

Es bestehen keine Einwände.

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

Hinweise:

- Die Erschließung für dieses Grundstück ist im Bestand grundsätzlich gesichert und abgeschlossen. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Hohenschambacher Gruppe beteiligt. Die Rückmeldung ergab, dass die Wasserversorgung über eine Versorgungsleitung WL DN 100 gesichert ist. Der Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 von 4 8m³/h kann für 2 Stunden vorgehalten werden. Für die Entnahme, einer über den Grundschutz hinausgehenden Löschwassermenge, steht das Trinkwassernetz des Zweckverbandes der Hohenschambacher Gruppe ausdrücklich nicht zur Verfügung.
 - Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt in Schneckenhof grundsätzlich über Kleinkläranlagen. Ob die Kapazität der vorhandenen Kleinkläranlage ausreichend ist, ist gegebenenfalls mit einem privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft abzustimmen.
Das Niederschlagswasser soll in einer Zisterne gesammelt werden. Der Überlauf der Zisterne und der Kleinkläranlage sollen in den Oberflächenkanal/ Verrohrung eingeleitet werden. Eine Gestattung dafür liegt bereits vor.
 - Eine Zufahrt ist im Bestand vorhanden.
 - Die Nachbarn haben diesem Bauvorhaben nicht zugestimmt, bzw. liegen die Unterschriften nicht vor.
 - Das Grundstück bzw. Bauvorhaben befindet sich im laufenden „Flurbereinigungsverfahren Wangsaß“.
 - Wir weisen darauf hin, dass die Sanierung der Gemeindeverbindungsstraße „Wangsaß-Schneckenhof“ (Fl. Nr. 519 Gemarkung Haag) vor Kurzem im Rahmen des o. g. Flurbereinigungsverfahrens erfolgte. Wir gehen davon aus, dass aufgrund des geplanten Bauvorhabens keine Eingriffe im öffentlichen Verkehrsraum notwendig sind. Dies ist zwingend zu vermeiden und gegebenenfalls frühzeitig mit der Stadt Hemau abzustimmen.
2. Die Zustimmung der Stadt Hemau gemäß § 36a und § 246e BauGB („Bau-Turbo“) wird nicht erteilt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260901/Ö1.3

Punkt: 1.4	Bauantrag: Wohnraumerweiterung und energetische Sanierung; Hohenschambach, Haderthalweg 13 Fl. Nr. 1373/2 Gemarkung Hohenschambach
-------------------	---

Sachverhalt:

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

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist gemäß § 34 BauGB bzw. dem sog. „Einfüegebot“ zu beurteilen.

Die Wohnnutzung ist gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bereits im Bestand vorhanden und in einem Wohngebiet zulässig.

Zum Maß der baulichen Nutzung können die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO herangezogen werden. Die GRZ (0,4 zulässig) kann laut den vorliegenden Berechnungen (GRZ I 0,32 bzw. GRZ II 0,42) eingehalten werden. Die Grundstücksfläche welche überbaut werden soll, ändert sich entsprechend. Die Wohnfläche wird laut der vorliegenden Berechnungen um ca. 44 m² erhöht.

Die Höhe des Gebäudes ändert sich laut der vorliegenden Pläne nicht.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück im Bestand gesichert und abgeschlossen. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten der Bauherren in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Hohenschambacher Gruppe beteiligt. Die Wasserversorgung ist über eine Versorgungsleitung WL DN 100 gesichert. Der Grundsatz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48m³/h kann für 2 Stunden vorgehalten werden. Für die Entnahme, einer über den Grundsatz hinausgehenden Löschwassermenge, steht das Trinkwassernetz des Zweckverbandes der Hohenschambacher Gruppe ausdrücklich nicht zur Verfügung.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Wir weisen darauf hin, dass bei der östlichen Zufahrt grundsätzlich eine Entwässerungsrinne erforderlich ist.

Eine Zufahrt ist im Bestand vorhanden.

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

Die Zustimmung der Nachbarn bzw. die Unterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

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

Es bestehen keine Einwände.

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

Hinweise:

- Die Erschließung ist für dieses Grundstück im Bestand gesichert und abgeschlossen. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten der Bauherren in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Hohenschambacher Gruppe beteiligt. Die Wasserversorgung ist über eine Versorgungsleitung WL DN 100 gesichert. Der Grundsatz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48m³/h kann für 2 Stunden vorgehalten werden. Für die Entnahme, einer über den Grundsatz hinausgehenden Löschwassermenge, steht das Trinkwassernetz des Zweckverbandes der Hohenschambacher Gruppe ausdrücklich nicht zur Verfügung.

- Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Wir weisen darauf hin, dass bei der östlichen Zufahrt grundsätzlich eine Entwässerungsrinne erforderlich ist.
- Eine Zufahrt ist im Bestand vorhanden.
- Die Abstandsflächen sind nicht enthalten, dies ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.
- Die Zustimmung der Nachbarn bzw. die Unterschriften liegen nicht vor.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260901/Ö1.4

Punkt: 1.5 Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen

Frau Erste Bürgermeisterin Lutz gibt folgende Genehmigungsfreistellung bekannt:

Bauvorhaben: Nutzungsänderung von Garagen-/Lagerräumen zu Trainings-/Schulungsräumen (und Errichtung von einem Büro/Lager in Modulbauweise)
 Bauort: Hemau, Am Gewerbebogen 13 – Fl. Nr. 1122 Gemarkung Hemau

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja: 0 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260901/Ö1.5

Punkt: 2 Bauleitplanung der Stadt Dietfurt a. d. Altmühl: 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Solaranlage Dietfurt-Arzberg"; hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Die Stadt Dietfurt a. d. Altmühl hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Solaranlage Dietfurt-Arzberg“ beschlossen. Die Stellungnahme der Stadt Hemau wird bis zum 18.09.2026 erwartet.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Solaranlage Dietfurt-Arzberg“ liegt auf den Flächen Fl. Nr. 541 und Teilfläche der Fl. Nr. 542 jeweils Gemarkung Töging und umfasst eine Gesamtflächengröße von 6,23 ha. Der Bebauungsplan „Solaranlage Dietfurt-Arzberg“ der Stadt Dietfurt a. d. Altmühl trat im Jahr 2005 in Kraft.

Innerhalb der bisherigen Baugrenzen sollen die bestehenden Modultische durch neue größere Modulreihen ersetzt werden. Im südwestlichen Bereich der Fl. Nr. 541 Gemarkung Töging und im westlichen Bereich der Teilfläche Fl. Nr. 542 Gemarkung Töging sollen Bat-

teriespeicher als Containersystem einschließlich der erforderlichen Wechselrichter und Trafo-Schaltanlagen sowie Verteilerstationen errichtet werden.

Bei der Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planungsziel ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung die Nutzung für Batteriespeicher erweitert.

Die Baugrenze des ursprünglichen Bebauungsplanes wird überwiegend übernommen. Es erfolgt eine geringfügige Erweiterung im Süden (0,5 Meter) und Nordwesten (zwei Meter).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt keine Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Solaranlage Dietfurt Arzberg“ zu erheben, da keine Belange der Stadt Hemau betroffen sind.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260901/Ö2

Punkt: 3	Bauleitplanung der Stadt Dietfurt a. d. Altmühl: 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan "Dietfurt Arzberg 2"; hier: Beteiligung jeweils gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
-----------------	---

Sachverhalt:

Die Stadt Dietfurt a. d. Altmühl hat die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan „Dietfurt Arzberg 2“ beschlossen. Es wurden zwei einzelne Beteiligungen übermittelt, die Unterlagen jedoch für beide Verfahren zusammen dargestellt. Die Beratung erfolgt deshalb in einem Tagesordnungspunkt. Die Stellungnahme der Stadt Hemau wird bis zum 18.09.2026 erwartet.

Der Geltungsbereich mit 3,14 ha liegt westlich vom Ortsteil Töging, im westlichen Stadtgebiet von Dietfurt a. d. Altmühl.

Das Vorhaben ist Bestandteil eines interkommunalen Solarparks an der Stadtgrenze der Städte Beilngries und Dietfurt a. d. Altmühl

Im Geltungsbereich befinden sich die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Flurnummern 534 (TF), 535 (TF) und 544 in der Gemarkung Töging. Die östlich im Stadtgebiet von Beilngries liegende Teilfläche der Fl. Nr. 932 Gemarkung Kottingwörth, bildet zusammen mit den Flurnummern 534 (TF) und 544, Gemarkung Töging, den interkommunalen Solarpark.

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planungsziel ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt keine Einwände gegen die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplan „Dietfurt Arzberg 2“ zu erheben, da keine Belange der Stadt Hemau betroffen sind.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260901/Ö3

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

Punkt: 4.1	Information über die Verfahrensfreiheiten nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 4 i. V. m. Abs. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO)
-------------------	--

Frau Erste Bürgermeisterin Lutz informiert den Bau- und Umweltausschuss darüber, dass eine Anzeige nach Art. 57 Abs. 7 BayBO eingegangen ist. Das Vorhaben wurde ursprünglich im Baugenehmigungsverfahren eingereicht. Laut Rücksprache mit dem Landratsamt Regensburg, soll dies als Anzeige gemäß Art. 57 Abs. 7 BayBO gewertet werden.

Bauvorhaben:	Nutzungsänderung des Dachgeschosses zur Einliegerwohnung
Bauort:	Maygasse 5, 93155 Hemau Fl. Nr. 392/5 Gemarkung Hemau
Rechtlicher Hintergrund:	Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO

Anzeige der Stadt Hemau gegenüber nach Art. 57 Abs. 7 BayBO erfolgte am 06.08.2026 per E-Mail.

Ein Stellplatznachweis ist für den Ausbau von Dachgeschossen gemäß § 1 Abs. 1 Stellplatzsatzung der Stadt Hemau i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO nicht erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen
Beschlusnummer: BA/260901/Ö4.1

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

Punkt: 5.1	Anfrage von Herrn Stadtrat Mirwald zum aktuellen Sachstand des Bauvorhabens "Errichtung einer Einfriedung, eines Gewächshauses, eines Schuppens und einer Überdachung" auf dem Grundstück "Hemau, Riedenburger Straße 31"
-------------------	--

Herr Stadtrat Mirwald fragt zum aktuellen Sachstand des Bauvorhabens „Errichtung einer Einfriedung, eines Gewächshauses, eines Schuppens und einer Überdachung“ auf dem Objekt „Hemau, Riedenburger Straße 31“ an.

Die Verwaltung erklärt, dass vor kurzem die Baugenehmigung (mit Auflagen des Naturschutzes zur Bepflanzung/ Begrünung) durch das Landratsamt Regensburg erteilt wurde. Dieser Bescheid ist jedoch noch nicht rechtskräftig. Die Stadt Hemau geht davon aus, dass aktuell noch keine Bepflanzung in Zusammenhang mit der Baugenehmigung erfolgt ist.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen
Beschlusnummer: BA/260901/Ö5.1

Punkt: 5.2	Anfrage von Herrn Stadtrat Mirwald zur Pflege von Entwässerungsrinnen
-------------------	--

Herr Stadtrat Mirwald fragt außerdem an, wer generell für die Pflege der Entwässerungsrinnen auf privaten Grundstücken zuständig ist.

Frau Erste Bürgermeisterin Lutz erläutert, dass dies in einer der nächsten Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses beantwortet wird.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen
Beschlusnummer: BA/260901/Ö5.2

Hemau, 09.09.2026
Stadt Hemau

Lutz
Erste Bürgermeisterin

Andrea Haiker
Schriftführer