

**Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 16.04.2019 gemäß § 32 Abs. 5 GeschO.**

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende 20:55 Uhr  
Ort: Sitzungssaal Rathaus Hemhofen

**Anwesend:**

Vorsitz

Nagel, Ludwig, 1. Bgm.

Ausschussmitglieder

Bauerreis, Fred,  
Bräutigam, Lutz, Dr.,  
Dubois, Ulrike,  
Großkopf, Konrad,  
Haag, Horst,  
Kerschbaum, Gerhard,  
Koch, Thomas,  
Wölfel, Marcus,

Schriftführer/in

Friedrich, Michael,

von der Verwaltung

Wahl, Georg,

Gäste

Wölfel, Raimund,

**Es fehlen:**

### **Eröffnung der Sitzung:**

Der Vorsitzende 1. Bgm. Nagel begrüßt die Ratsmitglieder, die Zuhörerschaft, die Vertreter der Presse sowie die der Verwaltung und eröffnet die Sitzung. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht worden sind. Gegen die vorliegende Tagesordnung wurden keine Einwendungen erhoben.

Mit der Absetzung des TOP 12 bestand einstimmig Einverständnis, da nach wie vor wichtige Unterlagen der Detailplanung für eine abschließende Beurteilung noch nicht vorliegen.

Der Vorsitzende stellt fest, dass somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO der Gemeinderat beschlussfähig ist.

Im Anschluss daran gab der Vorsitzende im Rahmen der „Bürgerfragestunde“ anwesenden Bürgern die Gelegenheit, sich zu allgemein interessierenden Themen zu äußern bzw. Fragen zu stellen. Hiervon wurde jedoch kein Gebrauch gemacht.

---

## Öffentliche Sitzung

### zu 1 Informationen

#### Sachverhalt:

- 1. Bgm. Nagel unterrichtete das Gremium, dass die Umstellung auf LED-Beleuchtung für ganz Zeckern und die Bereiche Amsel-, Drossel-, Finken-, Keller- und Bergstraße in diesem Haushaltsjahr abgeschlossen wird. Derzeit werden für ca. 150 LED-Beleuchtungskörper Angebote eingeholt und an den Mindestnehmenden vergeben. Damit sind in Hemhofen selbst noch rd.450 Lampen auf LED umzurüsten.

zur Kenntnis genommen

### zu 2 Energetische Sanierung und Neuordnung Schule Hemhofen - Weitere Vorgehensweise (Sachvortrag Herr Wölfel, Planköpfe Nürnberg)

#### Sachverhalt:

Wie mehrfach in den letzten Wochen in den einzelnen Gremien berichtet, ist es aufgrund der derzeitigen konjunkturellen Lage unheimlich schwierig, Fachfirmen zu erhalten. Wenn dies doch gelingt, so sind die Angebote deutlich überhöht.

Herr Wölfel von den Planköpfen Nürnberg hat über den derzeitigen Stand der Planungen für die Energetische Sanierung und Neuordnung der Schule informiert und die weitere Vorgehensweise den Anwesenden erläutert. Zunächst führte er aus, dass aufgrund der konjunkturellen Lage keine Fachfirmen mehr zu bekommen sind. Dies dürfte sich in naher Zukunft auch nicht ändern. Vielmehr sei es notwendig, die einzelnen Gewerke zu entzerren und den eigentlichen Hochbau dann auf das nächste Jahr zu verschieben. Die Heizungsanlage und der Abwasserkanal mit Fettabscheider, die beide unabhängig vom eigentlichen Bauablauf sind, sollen in den Sommerferien durchgeführt werden. Die erneute Ausschreibung des komplizierten und komplexen Bauablaufes soll dann im November ausgeschrieben werden. Diese Vorgehensweise komme uns insoweit auch zu Gute, da die die Förderzusage der Regierung von Mittelfranken nach wie vor nicht vorliege. Der aktuelle Stand des Bauzeitenplanes wird den Gemeinderäten im RIS zur Verfügung gestellt.

#### Beschlussvorschlag:

zur Kenntnis genommen

### zu 3 Erneuerung des Hallenbodens in der Mehrzweckhalle Hemhofen - Weitere Vorgehensweise

#### Sachverhalt:

Aufgrund des kapitalen Wasserschadens unter dem Hallenboden der Mehrzweckhalle wurde mit Schreiben des Versicherers am 20.03.2019 die Mängelbeseitigung mit dem Einbau eines neuen Hallenbodens freigegeben. Es ist dabei von Erneuerungskosten in Höhe von insgesamt 125.278,63 € brutto auszugehen. Eine Kostenübernahmeerklärung liegt der Verwaltung vor; der Auftrag an die Fa. Haro aus Stephanskirchen wurde vergeben und der Baubeginn mit dem 24.06.2019 abgestimmt.

Zwischenzeitlich wurden neben den Verantwortlichen der Schule, auch die Vorstände der beiden Sportvereine in die weiteren Planungen mit einbezogen. Hierbei war neben der Farb-

---

auswahl, auch die Markierung des zukünftigen Hallenbodens zu treffen. Mit der Schulleitung werden zudem noch die zukünftige Anzahl der Bodenhülsen und deren Bodenturngeräte abgestimmt, so dass vermutlich zahlreiche Hülsen im Vorfeld mit wasserundurchlässigen Beton verfüllt werden können. Die Festlegung der Markierung wird in einem separaten Termin mit dem Hersteller abgestimmt, wobei Einige der Vereine bereits ihre Wünsche der Verwaltung mitgeteilt haben.

Einige der Verantwortlichen haben sich hinsichtlich der Farbauswahl für den Boden "Heaven Blue – NCS: 3502-G" entschieden.

Zusätzlich zu den vergebenen Arbeiten wurde von der Verwaltung auch ein Angebot über einen PVC-Bodenbelagsschutz der Fa. Haro eingeholt. Hierbei ist von Anschaffungskosten in Höhe von 18.899,16 € auszugehen. Es handelt sich hierbei um einen dünnen 1,5 mm dicken Vinyl-Belag, der auf einem Auf-/Abrollgerät gelagert wird.

Für das Auslegen dieses Schutzbodens ist mit einem Aufwand von 3 Stunden mit zwei Mann auszugehen. Für den Abbau kann es notwendig werden, dass der PVC-Schutzboden zunächst grundgereinigt werden muss und erst dann zurückgebaut werden kann. Für den Abbau mit zwei Mann ist von 2 Stunden auszugehen.

Anzumerken ist hierbei, dass der Nutzer der Mehrzweckhalle bei Veranstaltungen für die Endreinigung des Hallenbodens bisher rd. 320 € zu entrichten hatte.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der neue Hallenboden wird in der Farbe „Heaven Blue – NCS: 3502-G“ der Firma Haro aus Weikersheim in 4 mm Dicke ausgeführt.
3. Die Markierung wird entsprechend der Wünsche der Verantwortlichen ausgeführt.
4. Auf die Anschaffung eines Bodenschutzbelages für die Mehrzweckhalle wird verzichtet.
5. Entsprechende Haushaltsmittel stehen bei der HHSt. 1.2110.9450 in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

#### **zu 4 Überprüfung der Kanalisation im Bereich Wald-/Siedler-/Schulstraße auf hydraulischen Sanierungsbedarf im Zusammenhang mit der Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Waldstraße 10 (südliche Teilhälfte), Fl. Nr. 235/13, Gemarkung Zeckern**

##### **Sachverhalt:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung vom 19.02.2019 mit der formlosen Bauvoranfrage für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses in der Waldstraße 10 (südliche Teilhälfte), Fl. Nr. 235/13, Gemarkung Zeckern, beschäftigt und dabei beschlossen, dass vor einer Zustimmung zu diesem Bauvorhaben, die hydraulischen Verhältnisse der Mischwasserkanalisation im Bereich der Wald-/Siedler- und Schulstraße überprüft werden müssen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden der Verwaltung mit Schreiben vom 19.03.2019 des IB Miller mit folgenden Hinweisen zugesandt:

„Zur Beantwortung Ihrer Anfrage haben wir unser Kanalnetzrechnungsmodell „Zeckern“ aus diesem Projekt für den Lastfall „Prognose-Zustand“ fortgeschrieben, indem wir in den von Ihnen markierten Grundstücken die Abflussbeiwerte entsprechend einem zweiten Wohngebäude als Hinterlieger erhöht haben.

Der Lastfall „Prognose-Zustand“ berücksichtigt im Vergleich zum Lastfall „Ist-Zustand“ bereits eine gewisse Nachverdichtung der Bebauung, aber nicht in diesem Umfang. Berücksichtigt sind das Schließen von Baulücken, d.h. von derzeit völlig unbebauten Grundstücken, und der Anschluss von Schmutzwasser aus Erweiterungsflächen, die im Trennsystem zu erschließen sind. Mit einem Modellregen Euler Typ II der Wiederkehrzeit T = 20 Jahre, der

maßgeblich ist für die zu gewährleistende Überflutungssicherheit in Wohngebieten, wurde eine Berechnung durchgeführt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass es sowohl bei Schächten im Umfeld der verdichteten Grundstücke, aber insbesondere auch an Schächten der weiterführenden Abwasserkanäle zu teilweise deutlich größeren Überstauvolumina kommt. Die Auswirkungen erreichen die Abwasserkanäle in der Moorstraße, der Sudetenstraße und der Anna-Kästner-Straße.

Das bereits in einigen Bereichen gegebene Risiko einer Überflutung mit Schadensfolge erhöht sich. In der Anlage liegt auch ein Lageplanausschnitt mit Eintragung der Wasserspiegel-lagen im Lastfall „Prognose-Zustand“ ohne Nachverdichtung bei. Hier würden sich durch die Nachverdichtung in Teilbereichen vermutlich größere, überflutungsgefährdete Bereiche ergeben. Dies könnte durch eine zusätzliche Oberflächensimulation detaillierter überprüft werden.

Fazit:

Bereits ohne diese zusätzliche Nachverdichtung sind im Bereich der weiterführenden Abwasserkanäle überflutungsgefährdete Bereich im Lastfall „Prognose-Zustand“ vorhanden. Um hier das Gefährdungspotential nicht zu erhöhen, sollte eine zusätzliche Nachverdichtung in diesem Umfang nur erfolgen, wenn parallel Regenrückhalteräume geschaffen werden, die eine entsprechende Abflussdrosselung als Ausgleich für die Flächenversiegelung ermöglichen.

Dies bedeutet, dass bei jedem Hinterlieger ein Regenrückhalteraum geschaffen und betrieben werden müsste, der auch beim maßgeblichen Starkregenereignis der Wiederkehrzeit  $T = 20$  Jahre, nur einen stark gedrosselten Abfluss von maximal  $Q_{Dr} = 1$  l/s in die öffentliche Kanalisation einleitet. Andernfalls wären Baumaßnahmen zur Erhöhung der hydraulischen Leistungsfähigkeit in der Kanalisation Zeckern vermutlich unumgänglich.“

Aus Sicht der Verwaltung könnte der Bauvoranfrage unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass auf dem Grundstück des Antragstellers eine Rückhaltung ähnlich einem Zisternenbauwerk (Kosten geschätzt 5.000 – 10.000 €) errichtet wird und dabei sämtlich anfallende Abwässer gedrosselt dem öffentlichen Kanal zugeführt werden. Diese Vorgehensweise sollte bei allen „Handtuchgrundstücken (rd. 20 Stück)“ mit einer zweiten Bebauung so gehandhabt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht des IB Miller und der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Errichtung eines weiteren Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Waldstraße 10, Fl. Nr. 235/13, Gemarkung Zeckern wird unter der Bedingung zugestimmt, dass ein Regenrückhalteraum geschaffen und betrieben wird, der auch beim maßgeblichen Starkregenereignis der Wiederkehrzeit  $T = 20$  Jahre nur einen stark gedrosselten Abfluss von maximal  $Q_{Dr} = 1$  l/s in die öffentliche Kanalisation einleitet.
3. Die Verwaltung wird weiter beauftragt, die kanaltechnischen Vorgaben bei allen Grundstücken außerhalb von Baufenstern und einer zweiten Bebauung im Bereich der Wald-/Siedler- und Schulstraße als Grundlage zu fordern.

Beschluss: Ja 8 Nein 1

#### **zu 5 Straßenausbau Waldstraße - Vorstellung der Planung**

##### **Sachverhalt:**

Wie bereits mehrfach im Rahmen des Straßenunterhaltsprogrammes in den letzten Jahren informiert, ist die Waldstraße baulich in einem desolaten Zustand. Unzählige Aufgrabungen, defekte Straßeneinläufe, geborstene Bord- und Leistensteine, sowie keine ausreichende Breite des bestehenden Gehweges kennzeichnen das Bild dieser Straße.

Der Gemeinderat hat für die Instandsetzung der gemeindlichen Infrastruktur Haushaltsmittel in Höhe von 400.000 € in diesem Jahr eingestellt. Zwischenzeitlich konnte auch der bauliche Zustand des Mischwasserkanals und der Frischwasserleitung ermittelt werden. Leider handelt es sich bei der Wasserleitung um eine alte Asbestzementleitung, die in diesem Zuge durch den Frischwasserzweckverband einschl. Hausanschlüsse mit ausgewechselt werden würde. Der Mischwasserkanal in der Waldstraße muss an drei punktuelle Stellen aufgedigelt werden und saniert werden. Nach diesen Maßnahmen könnte ein Straßenausbau der Waldstraße erfolgen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte ein niveaugleicher Ausbau der Fahrbahn und des Gehweges erfolgen. Dies könnte mit einer 3-zeiligen Betonpflasterrinne erfolgen. Gleichzeitig sollte der bestehende Gehweg auf durchgehend 1,20 m verbreitert werden, so dass sich die Fahrbahn von jetzt 4,60 m auf 4,20 m reduziert. Der Gehweg könnte mit Verbundpflaster hergestellt werden. Aufgrund der neuen Ausbaubreiten und der derzeit teilweise chaotischen Parksituation entlang der Waldstraße wird seitens der Verwaltung zukünftig eine Einbahnregelung vorgeschlagen.

Nach dem derzeit gültigen Leistungsverzeichnis für Straßenunterhaltsarbeiten aus dem Jahre 2018 würden sich Instandsetzungskosten von rd. 160.000 € auf einer Länge von 300 m belaufen. Hierbei sind die beschriebenen Maßnahmen mit gepflasterten Gehweg und dem Aufbringen einer 4 cm dicken Asphaltbetonschicht enthalten. Die Sanierung des Kanales ist in diesen Kosten allerdings nicht enthalten.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen für den Ausbau der Waldstraße mit dem Zweckverband so zu forcieren, dass ein Straßenausbau im Jahre 2020 realisiert werden kann.
3. Entsprechende Haushaltsmittel sind auch im Haushaltsjahr 2020 zur Verfügung zu stellen.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

#### **zu 6 Auftragsvergabe für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Sanierung bzw. zum Neubau des Rathauses Hemhofen**

##### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hemhofen hat in seiner Sitzung vom 15.01.2019 beschlossen, eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung bzw. zum Neubau des Rathauses Hemhofen in Auftrag zu geben.

Nachdem der verantwortliche Klimaschutzbeauftragte des LRA Erlangen-Höchstadt von unserem Vorhaben erfahren hat, würden für die gleichzeitige Erstellung eines Energiekonzeptes für das Bestandsgebäude, als auch für einen geplanten Neubau ein Zuschuss seitens des LRA zugesagt.

Das Energiekonzept soll dabei als Entscheidungsgrundlage dienen und in einem baulichen und energetischen Sanierungskonzept für das Rathaus Hemhofen aufgezeigt werden, ob der Weiterbetrieb des bestehenden Gebäudes im Vergleich zu einem Neubau langfristig wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll ist. Im Sinne einer Lebenszyklusbetrachtung sollten dabei auch die notwendigen Ressourcen zur Errichtung eines Neubaus berücksichtigt werden.

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung auf Grundlage auch der Vorgaben des LRA insgesamt 3 Angebote von Fachbüros eingeholt. Nach formaler, rechnerischer und technischer Prüfung der Angebote (3 Phasen: Sanierung, Neubau und Energiekonzept) ergibt sich folgende Reihenfolge:

Bieter:		Angebotssumme brutto:
1.	Architekturbüro Siewertsen & Sammet, Baierdorf	19.500,00 € → Angebot vollständig!
2.	Achitekt xxx, xxx	18.910,00 € → ohne Angebot Energiekonzept!
3.	Architekt xxx, xxx	→ kein Angebot wegen fehlender Kapazitäten abgegeben!

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Auftrag für die Machbarkeitsstudie an das Architekturbüro Siewertsen & Sammet aus Baierdorf zu einem Pauschalpreis von 19.500 € zu vergeben. Hierbei wären seitens der Gemeinde Hemhofen Kosten in Höhe von 13.193 € zu tragen, während das LRA Erlangen-Höchstadt für die Erstellung eines Energiekonzeptes Kosten in Höhe von 6.307 € zu tragen hätte. Eine schriftliche Zusage des LRA Erlangen-Höchstadt für die Übernahme der Kosten für das Energiekonzept liegt vor.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Auftrag für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Sanierung bzw. Neubau des Rathauses Hemhofen wird an das Architekturbüro Siewertsen & Sammet aus Baierdorf für einen Pauschalbetrag in Höhe von 19.500 € vergeben.
3. Das LRA Erlangen-Höchstadt übernimmt dabei für die Erstellung des darin erhaltenen Energiekonzeptes Kosten in Höhe von 6.307 €.
4. Entsprechende Haushaltsmittel wurden bei der HHSt. 1.0689.9450 für den Haushalt 2019 eingestellt.

Beschluss: Ja 8 Nein 1

### **zu 7 Bauantrag zum Abbruch eines Bestandsgebäudes und zur Errichtung von vier Doppelhaushälften, Siedlerstraße 1, Fl. Nr. 199/2, Gmkg. Zeckern**

#### **Sachverhalt:**

Leider wurden durch den Investor die Bauanträge bisher noch nicht vorgelegt, so dass die Unterlagen in Absprache mit dem Planer nun als informelle Bauvoranfrage behandelt werden soll.

Der Antragsteller beabsichtigt, nach dem Abbruch des best. Gebäudes, 4 Doppelhaushälften (mit je 1WE) zu errichten. Pro Hälfte ist 1 Stellplatz und 1 Garage zugeordnet und nachgewiesen. Die Gebäude werden auf der nördlichen Grundstücksseite über die Siedlerstraße mit einem Privatweg erschlossen.

Die Doppelhäuser haben 2 Vollgeschosse und sind mit Flachdächern geplant.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Z 1 – Zeckern 1. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. BauGB).

Die Antragsteller haben nachstehende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Begründungen beantragt:

- Doppelhäuser anstatt Einzelhaus.
- Überschreitung der Baugrenzen durch:  
teilweise durch die östliche Doppelhaushälfte 1 auf der Ostseite und durch den Carport der westlichen Doppelhaushälfte 2 auf der Westseite
- Flachdach mit 0° anstatt Sattel-/Walmdach mit 25° bis 45°.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

2. Mit den vorgelegten Planunterlagen als informelle Bauvoranfrage besteht seitens der Gemeinde grundsätzlich Einverständnis.

Beschluss: Ja 8 Nein 1

**zu 8 Bauvoranfrage zum Abbruch eines Bestandsgebäudes und zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Wiesenstraße 9, Fl. Nr. 241/16, Gmkg. Zeckern**

**Sachverhalt:**

Die Antragsteller fragen mit formeller Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) an, ob das Grundstück Wiesenstraße 1, Fl. Nr. 241/16, Gmkg. Zeckern (nach Abbruch des best. Gebäudes) mit einem Einfamilienhaus bebaut werden kann. Das Gebäude hat ein EG und DG (I+D), wobei das DG kein Vollgeschoss ist. Es erhält ein Satteldach mit 22°. Zusätzlich wird zur best. Garage noch 1 Stellplatz errichtet, womit die erforderliche Anzahl der Stellplätze nachgewiesen werden kann. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Z 1 – Zeckern 1.

Nach Art. 71 BayBO kann schon bevor ein Bauantrag eingereicht wird, zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein sogenannter Vorbescheid erlassen werden.

Die gestellte Frage lautet wie folgt:

Darf die festgesetzte Wandhöhe von max. 3,75 m um 1,76 m auf 5,51 m überschritten werden?

Die Begründung liegt darin, dass das Giebelprofil unter der max. möglichen Firsthöhe bleibt und gliedert sich bezüglich Ansichtsfläche und Größe dem max. möglichen Gebäudeprofil unter. Es ist unter städtebaulichen Interessen vertretbar und die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Das Obergeschoss bleibt ein Dachgeschoss und wird nicht zum Vollgeschoss.

Die Abstandsflächen werden eingehalten und es liegt ein Bezugsfall in diesem Bebauungsplangebiet vor.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Zu der Überschreitung der max. Wandhöhe von 3,75 m um 1,76 m auf 5,51 m wird das Einvernehmen mit der erforderlichen Befreiung erteilt.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

**zu 9 Tektur zum Bauantrag für den Neubau eines Verkaufsgebäudes mit Arbeitshalle und Vordach, Fl.Nr. 169, Gemarkung Zeckern, Bergstraße 2**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller hat im August 2018 einen Bauantrag mit der Bezeichnung „Neubau eines Verkaufs- und Bürogebäudes mit Arbeitshalle“ vorgelegt. Dazu hat der Bauausschuss in seiner Sitzung, am 18.09.2018 unter TOP 4, sein Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben erteilt. Nunmehr hat der Antragsteller am 08.03.2019 bei der Gemeinde eine Tektur zum genannten Bauantrag eingereicht und zwar mit der neuen Bezeichnung „Neubau Verkaufsgebäude, Arbeitshalle und Vordach.“

Die Tektur unterscheidet sich vom ursprünglichen Bauantrag dadurch, dass im nördlichen Trakt über dem Cafe und der Verkaufsfläche, die Flächen im Obergeschoss für Büro, Archiv, Lager, Umkleideräume und sanitäre Anlagen entfallen.

Nunmehr werden dafür im „Obergeschoss Gewächshaus“ ein Büro, Aufenthaltsraum und die Umkleide Damen/Herrn untergebracht.

Die Flächen bei der Berechnung für die Grundfläche bleiben unverändert, jedoch reduziert sich der umbaute Raum bei der ursprünglichen Verkaufs- und Bürofläche um 824 m<sup>3</sup> und erhöht sich bei der Arbeitshalle um 4,94 m<sup>3</sup>.

Die Anzahl der bereits beim 1. Bauantrag eingereichten und nachgewiesenen erforderlichen 48 Stellplätze bleibt bestehen.

Nur die östliche Hälfte des Neubaus (im Bereich des früheren Wohnhauses) liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Z 2 und die restlichen geplanten sowie bestehenden Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 1 BauGB. In diesem Bereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben wird erteilt.

Beschluss: Ja 7 Nein 0

#### **Abstimmungsvermerke:**

(ohne Beteiligung GR Großkopf und GR Kerschbaum)

### **zu 10 Beschlussfassung der Planungen über das ehemalige FFW-Areal Schul-/Siebenbürgerstraße**

#### **Sachverhalt:**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Z 1 – „Zeckern 1“ ist für das Grundstück Fl.Nr. 181, Gemarkung Zeckern eine Fläche für Feuerwehr festgesetzt. Wie bekannt ist, befindet sich darauf das Wohnhaus Schulstr. 9 und das Gebäude der ehemaligen FFW Zeckern, Siebenbürgerstr. 1. Nunmehr sollen die beiden Gebäude abgebrochen und zwei neue Gebäudekomplexe errichtet werden.

Der Investor hat dazu bei einer persönlichen Gesprächsrunde am 27.03.2019 der Verwaltung die entsprechenden Plansätze, bestehend aus Stellplatzplan (Tiefgarage und oberirdische Stellplätze), Grundrissplan Erdgeschoss und 4 Fassadenpläne erläutert und übergeben.

Die Bebauung ist in der Form geplant, dass parallel zur Schulstraße (ehemaliges Wohnhaus) das Mehrfamilienhaus „A“ mit 12 Wohneinheiten und parallel zur Siebenbürgerstraße (ehemaliges Feuerwehrgebäude) das Mehrfamilienhaus „B“ mit 8 Wohneinheiten entstehen soll. An der Nordostecke des Grundstücks führt eine Rampe über die Siebenbürgerstraße zur Zu-/Abfahrt in die Tiefgarage, in der 25 Stellplätze sowie Lagerflächen für die beiden genannten Gebäude geplant sind. Weiterhin sind an der Südostecke – Einmündung Schulstraße/ Siebenbürgerstr. – noch 8 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Jedes Gebäude hat 3 Geschosse (Erd-, Ober- und Staffelgeschoss) und erhält ein Flachdach. Die Wandhöhe beträgt 9,75 m.

Es ist erforderlich, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Z 1 – „Zeckern 1“ geändert und im gleichen Zuge ein vorhabensbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. Das gesetzlich vorgeschriebene Bauleitplanverfahren führt die Gemeinde durch, wobei die Kosten vom Investor zu tragen sind. Der Sachverhalt ist in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

Der Honorarvertrag mit dem Stadtplanungsbüro Valier aus Bamberg wurde zwischenzeitlich auf Grundlage der HOAI 2013 abgeschlossen. Ein erster Teilbetrag über 3.000 € des Investors ist bereits auf dem Gemeindekonto eingegangen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bauausschuss stimmt den vorgelegten Planungen grundsätzlich zu. Die entsprechenden Details werden im Bauleitplanverfahren geregelt.
3. Der Vorhabensträger hat für sein Bauvorhaben mit 20 Wohneinheiten einen hydraulischen Nachweis über die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Kanalnetzes mit Vorlage des Bauantrages vorzulegen.

Beschluss: Ja 8 Nein 1

**zu 11 Durchführung der Feuerbeschau (FBV) in der Gemeinde Hemhofen - Sachstandsbericht**

**Sachverhalt:**

Die Feuerbeschau dient dazu, Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz, die durch Brände entstehen können, zu verhüten. Die Feuerbeschau erstreckt sich auf Gebäude, insbesondere Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung und sonstige Anlagen und Gegenstände, bei denen Brände erhebliche Gefahren für Personen oder außergewöhnliche Sach- oder Umweltschäden zur Folge haben können oder bei denen konkrete Anhaltspunkte auf erhebliche Gefahren hinweisen.

Die Feuerbeschau obliegt den Gemeinden. Über die Durchführung der Feuerbeschau entscheiden die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen. Die Feuerbeschau ist durchzuführen, wenn konkrete Anhaltspunkte für gefährliche Zustände vorliegen. Zur Durchführung der Feuerbeschau können die Gemeinden Vertreter der örtlichen Feuerwehr sowie den zuständigen Bezirkskaminkehrermeister hinzuziehen. Die Gemeinden können die Durchführung der Feuerbeschau auf Betriebe und sonstige Einrichtungen, für die nach Art. 15 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes Werkfeuerwehren bestehen, übertragen. Die Gemeinden können Nachweise über die Durchführung und das Ergebnis der Feuerbeschau verlangen.

Zur Verhütung der in § 1 genannten Gefahren sollen insbesondere die Brandmeldeanlagen, die Rettungs- und Einsatzwege, die Löschwasserentnahmestellen, die Entrauchungseinrichtungen sowie die organisatorischen Vorkehrungen überprüft werden. Zur Beseitigung der bei der Feuerbeschau festgestellten und trotz Aufforderung nicht innerhalb einer angemessenen Frist beseitigten Mängel treffen die Gemeinden die erforderlichen Anordnungen. Sie können insbesondere anordnen, dass

1. brennbare Stoffe in bestimmten Räumen nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen gelagert oder verwendet werden dürfen,
2. bestimmte Gefahrenquellen zu beseitigen sind,
3. geeignete organisatorische Vorkehrungen für den Brandfall zu treffen sind.

Soweit die Gemeinden die Änderung baulicher Anlagen oder deren Nutzung im genehmigten oder geduldeten Umfang für erforderlich halten, unterrichten sie die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Anordnungen nach Absatz 1 sind gegen den Inhaber der tatsächlichen Gewalt zu richten. Sie können auch gegen den Eigentümer oder den sonst dinglich Verfügungsberechtigten gerichtet werden, wenn nicht die tatsächliche Gewalt über die Sache gegen den Willen des Eigentümers oder des sonst dinglich Verfügungsberechtigten ausgeübt wird. Soweit eine andere Person auf Grund besonderer Rechtspflicht verantwortlich ist, sind die Maßnahmen in erster Linie gegen sie zu richten.

1. Bgm. Nagel gibt anhand einer von der Verwaltung erstellten Aufstellung bekannt für welche Gebäude bereits eine Feuerbeschau durchgeführt wurde, bzw. noch durchzuführen ist. Ebenso sind darin die Anzahl der festgestellten Mängel enthalten (mit Erledigungsvermerken). Es sind insgesamt 19 Objekte im Gemeindegebiet zu inspizieren, davon wurden bisher 11 Objekte begutachtet. Hiervon waren 5 Objekte mit Mängeln behaftet, die einer Nachschau bedürfen. Demnach sind noch insgesamt 8 Objekte zu begutachten.

**Beschlussvorschlag:**

zur Kenntnis genommen

**zu 12      Glasfaseranschluss für die Schule Hemhofen - Durchführung der Arbeiten mit der Deutschen Telekom**

zurückgestellt

**zu 13      Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern an den 1. Bgm. Nagel oder die Verwaltung**

GR Dubois wollte dabei wissen, wie es sich nunmehr mit den Öffnungszeiten der Toiletten in beiden Friedhöfen Hemhofen und Zeckern verhält. 1. Bgm. Nagel erklärte hierzu, dass kurzfristig an beiden Türen der WC-Anlagen ein Zeitschloss eingebaut wird und dann zukünftig zwischen 07.00 Uhr und 21.00 Uhr geöffnet sein werden.

zur Kenntnis genommen

**Nichtöffentliche Sitzung**

...

Ludwig Nagel  
1. Bürgermeister

Michael Friedrich  
Stellv. Geschäftsleiter

---