

Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 25.04.2023 gemäß § 32 Abs. 5 Gescho.

Beginn: 19:00 Uhr
Ende 19:45 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus Hemhofen, Blumenstraße 25

Anwesend:

Vorsitz

Nagel, Ludwig, 1. Bgm.

Ausschussmitglieder

Brandmühl-Estor, Gerd,
Bräutigam, Lutz, Dr.,
Müller, Hansjürgen,
Reck, Karlheinz,
Schneider, Benedikt,

Anwesend ab TOP 5

Stellvertreter

Axtmann, Franz,
Dubois, Ulrike, 3. Bgmín
Marr, Dominik,

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

Es fehlen:

Ausschussmitglieder

Kerschbaum, Gerhard,
Motz, Iris,
Wölfel, Marcus,

Abwesend
Abwesend
Abwesend

Eröffnung der Sitzung:

Der Vorsitzende 1. Bgm. Nagel begrüßt die Ratsmitglieder 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.

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

Zum Beginn der Sitzung teilte der 1. Bürgermeister Nagel mit, dass der Tagesordnungspunkt 6 zurückgestellt werden muss. Zugleich wurde mitgeteilt, dass ein weiterer Tagesordnungspunkt „Verlängerung stationäre Grüngutannahme“ mit in die Tagesordnung aufgenommen werden soll.

Der Tagesordnungsänderung wurde mit 8:0 zugestimmt.

Öffentliche Sitzung

zu 1 Festlegung des Standortes für eine Trafostation im Gebiet der Leithe

Sachverhalt:

Aufgrund der Errichtung von verschiedenen Neubauten im Bereich der Ringstraße und der Anfrage von mehreren Ladesäulen von Grundstückseigentümern ist in der Leithe ein Standort für eine neue Trafostation zu finden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Standort der Trafostation wird im Bereich der Leithenstraße 6a und Ecke Föhrenstraße festgelegt.

Beschluss: Ja 8 Nein 0

zu 2 Bauantrag für die Errichtung einer Balkonanlage, Finkenstraße 1a, Fl. Nr. 172/2, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Balkons auf dem Grundstück Finkenstraße 1a, Fl. Nr. 172/4, Gemarkung Zeckern ein.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Z2 –Zeckern 2. Der Balkon soll an das bestehende Wohnhaus in Richtung der Zeckerner Hauptstraße errichtet werden. Der Balkon wird dann jedoch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet. In diesem Straßenzug wurden schon mehrere bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenze errichtet.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 8 Nein 0

zu 3 Bauantrag für die Errichtung einer Überdachten Liegefläche im Offenstall, Fl. Nr. 600, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Liegefläche im Offenstall für die Fl. Nr. 600, Gemarkung Hemhofen ein.

Der Antrag wurde bereits in der Sitzung vom 25.10.2022 als Antrag auf Vorbescheid behandelt. Diesem wurde seitens des Bauausschusses zugestimmt. Im Gegensatz zum jetzigen Antrag auf Baugenehmigung haben sich keine Änderungen an der Planung ergeben.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 8 Nein 0

zu 4 Bauantrag für die Errichtung eines Stahlbalkons mit Treppe, Blumengasse 2a, Fl. Nr. 27/3, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Stahlbalkons mit Treppe auf dem Grundstück Blumengasse 2a ein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Z1 – Zeckern 1. Durch die Errichtung des Balkons wird die GRZ des Grundstückes erhöht, da der Balkon der GRZ anzurechnen ist. Die festgesetzte GRZ von 0,4 ist derzeit schon auf 0,69 überschritten. Mit dem Balkon würde sich eine GRZ von 0,70 ergeben, also eine Steigerung von 0,1.

Eine Baugrenzüberschreitung liegt nicht vor.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 8 Nein 0

zu 5 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von drei Reihenhäusern, Lärchenstraße 16, Fl. Nr. 494/55, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller fragt mit einem Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von drei Reihenhäusern auf dem Grundstück Lärchenstraße 16, Fl. Nr. 494/55 bei der Gemeinde an.

Folgende Fragen sind im Vorbescheidsverfahren zu klären:

- 1.) Kann den Anträgen auf Befreiungen vom Bebauungsplan, aufgelistet in
 - 1.1) Bauweise: Sind Reihenhäuser zulässig
 - 1.2) Baugestaltung: Dachneigungsüberschreitung (35-42°)
 - 1.3) Baugestaltung: Kniestockerhöhung
 - 1.4) Baugestaltung: Dachgauben
 - 1.5) Garagen: Überschreitung Baugrenze beiliegender Aufstellung, stattgegeben werden (BayBO Art. 63 (2)1) ?
- 2.) Kann einer Bebauung zugestimmt werden, die über grenzständige Garagen bzw. Carports bis an die Nachbargrundstücke heranreicht?
- 3.) Kann beim Mittelhaus auf Erstellung eines zweiten KFZ-Stellplatzes verzichtet werden? Wenn ja, wäre dann eine Ablöse an die Gemeinde zu errichten? Wenn ja, in welcher Höhe wäre die Ablöse zu entrichten?
- 4.) Kann die neue Bebauung wie planlich dargestellt aus EG+DG erfolgen, auch wenn es sich beim DG bereits um eine Vollgeschoss handelt?
- 5.) Ist die Bebauung mit ihrer teilweisen Zweigeschossigkeit genehmigungsfähig?
- 6.) Kann die neue Bebauung –auf Grundlage des EG Grundrisses- auch zweigeschossig im Bereich der Wohnflächen erfolgen, siehe auch beiliegende Dokumentation der Umgebung, wie Lärchenstraße 9 ?
- 7.) Kann eine geringfügige Überschreitung des Baufensters genehmigt werden?
- 8.) Kann eine geringfügige Überschreitung der GRZ Mittelhaus im Rahmen von 5 % genehmigt werden?

Beschlussvorschlag:

- 1) Dies kann im gesamten nicht grundsätzlich gesagt werden, es muss jede Befreiung individuell betrachtet und geprüft werden. Siehe nachfolgend.
 - 1) Siehe Punkt 2
 - 2) Einer geringfügigen Dachneigungsüberschreitung kann zugestimmt werden. Es kann jedoch nicht pauschal gesagt werden, zu welcher Überschreitung das Einvernehmen erteilt wird. In den Planunterlagen ist eine Dachneigung von 38° angegeben. Hier würde die Verwaltung mit konform gehen.
 - 3) Einer Kniestockerhöhung von 0,50 cm auf 0,90 cm kann zugestimmt werden
 - 4) Einem Abstand der Dachgaube zum Ortgang kann von 1,50 m auf 0,80 m verkürzt werden.
 - 5) Die geplanten Garagen dürfen außerhalb der festgesetzten Grenzen errichtet werden.
- 2) Im Bebauungsplangebiet wurden bereits Reihenhäuser anstatt Einzelhäusern genehmigt. Aufgrund dessen wäre es vorstellbar auch in diesem Bereich einer Hausgruppe von drei Häusern zuzustimmen. Im Zuge der Nachverdichtung und der großen Nachfrage von Wohneigentum könnte dem zugestimmt werden.
- 3) Seitens der Gemeinde wird nicht auf einen Stellplatz verzichtet. Ein Ablösevertrag ist für die Gemeinde keine Option. Hinsichtlich der Stellplatzthematik ist die Gemeinde sehr strikt, da zu wenige Stellplätze immer dazu führen das Straßen zugeparkt werden. Dies mussten wir in der Vergangenheit immer öfter beobachten. An der vorgeschriebenen Stellplatzpflicht ist auf jeden Fall festzuhalten.
- 4) Es ist eine Geschossigkeit von I+D vorgeschrieben. Diese Festsetzung wurde in diesem Gebiet schon lockerer ausgelegt, wodurch eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach vorstellbar ist (siehe zudem Nr. 6)
- 5) Solange sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes gehalten wird spricht dem nichts entgegen. Im Bebauungsplan ist Flach- und Satteldach erlaubt, hiergegen wäre nichts einzuwenden. Solange sich die Frage auf die Dachformen bezieht, ist diesbezüglich nichts einzuwenden.
- 6) Im Bebauungsplan ist eine Geschossigkeit von I+D vorgegeben. Diese wird so ausgelegt, dass das zweite Vollgeschoss in einem Dachgeschoss sein muss. Wenn dies nicht der Fall ist, also wenn das zweite Vollgeschoss mit einem Flachdach ausgestattet werden soll, dann ist diesbezüglich im Baugenehmigungsverfahren eine Befreiung zu beantragen. Hier sind schon derartige Befreiungen im Planungsgebiet vorhanden.
- 7) Um über eine derartige Befreiung entscheiden zu können, ist der Gemeinde darzulegen, wie groß die Fläche der Baugrenzüberschreitung ist. Dies ist aufgrund der derzeitigen Unterlagen nicht nachvollziehbar. Das Hauptgebäude sollte jedoch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen situiert werden.
- 8) Grundsätzlich werden Befreiungen hinsichtlich der GRZ und GFZ sehr kritisch gesehen. Im ersten Antragsformular wurde eine Befreiung von 0,40 auf 0,41 beantragt. Nun liegt ein geänderter Befreiungsantrag vor, welcher 5 % Überschreitung vorsieht. Bei Vergleichsfällen im Gebiet haben wir ebenfalls bei einer Reihenhausbauung für das mittlere Haus eine GRZ Überschreitung von 0,1 bewilligt. Wenn man von einer Überschreitung von 5% ausgeht, liegt man bei einer GRZ Überschreitung von ca. 0,3. Hier ist aus Sicht der Verwaltung eine Grenze zu ziehen und einer Überschreitung von mehr als 0,1 nicht zuzustimmen.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

zu 6 Bebauungsplan "Röttenbach West", Gemeinde Röttenbach; erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

zurückgestellt

zu 7 Verlängerung stationäre Grüngutannahme

Sachverhalt:

Bereits seit 2022 wird in der Gemeinde Hemhofen der Gartenabfall von Bürgern über stationäre Container gesammelt und anschließend zur Verwertung zugeführt.

Dazu stellt das Landratsamt im Frühjahr und Herbst (März-Mai und September-Oktober) Container für die Sammlung zur Verfügung und übernimmt anschließend die Verwertungskosten. Die Gemeinde stellt diesbezüglich einen befestigten Platz im Sammelzeitraum zur Verfügung.

Nun würde die zweijährige Probephase für die stationären Container enden. Da sich jedoch in der Vergangenheit gezeigt hat, dass die Container für die Grüngutabfälle sehr gut von den Bürgern in Anspruch genommen werden, würde die Gemeinde gerne eine Verlängerung mit dem Landratsamt für die stationären Container vereinbaren.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der 1. Bürgermeister oder einer seiner Vertreter wird beauftragt, eine Verlängerung mit dem Landratsamt für die stationären Container zu vereinbaren.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

1. Bgm. Nagel bedankt sich bei allen Ratsmitgliedern und bei den Vertretern der Verwaltung und beendet die Sitzung.

Nichtöffentliche Sitzung

...

Ludwig Nagel
1. Bürgermeister

Max Wölfel
Verwaltungsfachwirt
