

**Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 27.06.2023 gemäß § 32 Abs. 5 Gescho.**

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende 19:30 Uhr  
Ort: Sitzungssaal Rathaus Hemhofen, Blumenstraße 25

**Anwesend:**

Vorsitz

Wagner, Gerhard, 2. Bgm.

Ausschussmitglieder

Brandmühl-Estor, Gerd,  
Bräutigam, Lutz, Dr.,  
Müller, Hansjürgen,  
Schneider, Benedikt,  
Wölfel, Marcus,

Stellvertreter

Marr, Dominik,  
Wulff, Tanja,

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

von der Verwaltung

Nagel, Ludwig, 1. Bgm.

Abwesend

**Es fehlen:**

Ausschussmitglieder

Kerschbaum, Gerhard,  
Motz, Iris,  
Reck, Karlheinz,

Abwesend

Abwesend

Abwesend

---

**Eröffnung der Sitzung:**

Der Vorsitzende 2. Bgm. Wagne begrüßt die Ratsmitglieder, die Zuhörerschaft sowie die 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.

---

## Öffentliche Sitzung

### zu 1      **Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von drei Reihenhäusern, Lärchenstraße 16, Fl. Nr. 494/55, Gemarkung Hemhofen**

#### **Sachverhalt:**

Über den Antrag auf Vorbescheid wurde bereits in der Bauausschusssitzung vom 25.04.2023 beraten.

In der damaligen Sitzung wurden mehrere Fragen seitens des Bauherren im Verfahren gestellt, welche auch größtenteils durch den Bauausschuss behandelt werden konnten.

Lediglich zu den Fragen, ob eine Überschreitung des Baufensters seitens der Gemeinde genehmigt werden könne und ob eine geringfügige Überschreitung der GRZ für das Mittelhaus in Aussicht gestellt werden kann, konnte keine explizite Antwort erteilt werden, da hierfür die Antragsunterlagen nicht konkret genug waren.

#### **Fragen 5 und 6:**

Aus Sicht der Verwaltung spricht gegen die zweigeschossige Bauweise nichts, da der Bebauungsplan dies zulässt. Es ist für die Verwaltung auch nicht relevant, ob das Hauptgebäude mit einem Flach- oder Satteldach errichtet wird. Es können also zwei Vollgeschosse errichtet werden, wobei anzumerken ist, dass bei einer Flachdachbauweise im Baugenehmigungsverfahren eine Befreiung zu beantragen ist.

#### **Frage 7:**

Mittlerweile wurde der Gemeinde ein Lageplan mit eingezeichneten Baugrenzen vorgelegt, wo ersichtlich ist, welche Gebäudeteile außerhalb dieser liegen. Aus dem Plan kann entnommen werden, dass es sich hierbei um eine minimale Überschreitung handelt. Da es sich um keine großzügige Überschreitung handelt, kann aus Sicht der Verwaltung hiervon abgewichen werden, da die Überschreitung keine städtebaulichen Auswirkungen mit sich bringt.

#### **Frage 8:**

Ebenso wurde der Fragenkatalog dahingehend angepasst, dass der Bauherr hinsichtlich der GRZ für das Mittelhaus nun wieder eine Überschreitung von 0,01 beantragt, wie es im ersten Fragenkatalog der Fall war. Wie in der damaligen Sitzung besprochen, kann einer derartigen Befreiung zugestimmt werden, da Vergleichsfälle bereits vorliegen.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu den im Sachverhalt aufgelisteten Fragen wird erteilt.

Beschluss:      Ja 8    Nein 0

### zu 2      **Bauantrag für die Errichtung einer Landwirtschaftlichen Lagerhalle, Fl. Nr. 89, Gemarkung Hemhofen**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf der Fl. Nr. 89, Gemarkung Hemhofen.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 Mitte-Nord. Für das Grundstück wurde im Bebauungsplan keine Art der baulichen Nutzung festgelegt. Auf-

grund dessen ist diese nach der umgebenden Bebauung zu ermitteln. Da in der Umgebungsbebauung oftmals MD – Dorfgebiet festgesetzt wurde, wird für dieses Grundstück ebenfalls das Dorfgebiet als Art der Nutzung herangezogen. In diesem Gebiet sind landwirtschaftliche Lagerhallen zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu beurteilen, ob das Vorhaben sich in die nähere Umgebung einfügt. In der Umgebung gibt es bereits bauliche Anlagen, welche von der Kubatur ähnlich groß sind. Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung ebenfalls hinsichtlich der Geschosse und Höhe ein.

**Beschlussvorschlag:**

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

Beschluss: Ja 8 Nein 0

**zu 3 Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus, Bergstraße 5, Fl. Nr. 172/1, Gemarkung Zeckern**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus, Bergstraße 5, Fl. Nr. 172/1, Gemarkung Zeckern.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes Z2 – Zeckern 2. Wie aus den Ansichten erkennbar ist, wird der Anbau exakt an das bestehende Wohnhaus angepasst. Ein Teilbereich des Anbaus liegt außerhalb der Baugrenzen. Zudem ist eine Befreiung hinsichtlich der Geschossigkeit notwendig, da das Vorhaben zwei Vollgeschosse aufweist und der Bebauungsplan lediglich eines vorschreibt. Das bestehende Wohnhaus besitzt jedoch ebenfalls schon zwei Vollgeschosse.

Da sich der Anbau dem bestehenden Wohnhaus anpasst, könnte aus Sicht der Verwaltung dem Vorhaben zugestimmt werden.

**Hinweis an LRA:**

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass die Stellplätze nach der gültigen Stellplatzsatzung nachgewiesen werden. Anhand der Unterlagen ist nicht erkennbar, ob es sich um eine oder zwei Wohnungen handelt, damit der Stellplatzbedarf ordentlich berechnet werden kann. Wir bitten um Überprüfung des Stellplatznachweises.

**Beschlussvorschlag:**

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

Beschluss: Ja 8 Nein 0

**zu 4 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses, Flurstraße 3, Fl. Nr. 291/4, Gemarkung Hemhofen**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück, Flurstraße 3, Fl. Nr. 291/4, Gemarkung Hemhofen.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 Mitte Nord. Auf dem Grundstück ist bereits ein Einfamilienhaus vorhanden, welches weiterhin erhalten werden

soll. Ebenso wird auf den bestehenden Kanalhausanschluss angeschlossen, es ist also keine weitere Erschließung vorzunehmen.

Da das Einfamilienhaus südlich des bestehenden Wohnhauses errichtet werden soll, kommt es hier zu einer Baugrenzüberschreitung. Da zwischen den beiden Wohnhäusern zwei Stellplätze in den Planunterlagen geplant sind und entsprechende Abstandsflächen eingehalten werden müssen, liegt das neue Wohnhaus nicht geringfügig außerhalb der Baugrenzen. Außerdem wird der Kniestock von 0,50 m auf 1,25 m erhöht, um im Dachgeschoss mehr Wohnraum generieren zu können.

Hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Wohnhaus gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein.

Da es sich um ein sehr altes Baugebiet handelt und in diesem Planungsgebiet schon des Öfteren Baugrenzüberschreitungen vorhanden sind, würde die Verwaltung der Baugrenzüberschreitung und der Kniestockerhöhung positiv zustimmen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Beschluss: Ja 0 Nein 8

2. Bgm. Wagner bedankt sich bei allen Ratsmitgliedern und bei den Vertretern der Verwaltung und beendet die Sitzung.

Gerhard Wagner  
2. Bürgermeister

Max Wölfel  
Verwaltungsfachwirt

---