

Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 23.01.2024 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.,
Kerschbaum, Gerhard,
Motz, Iris,
Reck, Karlheinz,
Schneider, Benedikt,
Wölfel, Marcus,

Stellvertreter

Heilmann, Alexander,

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

Es fehlen:

Ausschussmitglieder

Müller, Hansjürgen,

Abwesend

Eröffnung der Sitzung:

Der Vorsitzende 1. Bgm. Nagel begrüßt die Ratsmitglieder, die Zuhörerschaft, 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 Einfriedungsmauer Friedhof Hemhofen - weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

Die alte Einfriedungsmauer um den Friedhof Hemhofen ist an einigen Stellen einsturzgefährdet. Es ist unwahrscheinlich wie lange die Standsicherheit der Mauerteile noch gegeben ist.

Nach einer Ortsbesichtigung der Mauer durch die Bauausschussmitglieder wurde einstimmig beschlossen, dass die Mauerteile in diesem Bereich abgetragen werden und stattdessen ein Stabmattenzaun errichtet wird.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Teilbereich der vorhandenen Sandsteinmauer (entlang der Andreas-Sapper-Straße) wird abgetragen und durch einen Stabmattenzaun ersetzt.

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

zu 2 Bauantrag für die Errichtung eines neuen Rathauses, Nähe Blumenstraße, Tfl. Fl. Nr. 302, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hemhofen beabsichtigt den Neubau eines Rathauses auf dem Grundstück Nähe Blumenstraße, Tfl. Fl. Nr. 302/0, Gemarkung Hemhofen.

Das Vorhaben soll neben dem Kindergarten auf der freien Grünfläche errichtet werden. Das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 Mitte Nord. Für dieses Grundstück wurde im Bebauungsplan eine Vorbehaltsfläche der Gemeinde festgesetzt. Somit ist dieses Grundstück für einen derartigen Gemeindebau geeignet.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung enthält der Bebauungsplan nicht für das Grundstück. Das Rathaus muss sich nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügen. Das Rathaus wird mit einem Flachdach und zwei Vollgeschossen (Erdgeschoss + Obergeschoss) errichtet. Hinsichtlich der Dachform gibt es keine explizite Festsetzung, weswegen ein Flachdach hier zulässig ist, da die Art der Dachform nicht im Prüfungsumfang der Planungsrechtlichen Zulässigkeit des § 34 BauGB enthalten ist. Mit seinen zwei Vollgeschossen fügt sich das Rathaus allenfalls in die Umgebungsbebauung ein. Hier gibt es im Umfeld ebenfalls bereits Vorhaben mit der gleichen Geschossigkeit, wie beispielsweise die Grundschule. Mit einer Attikahöhe von 8,50 m ordnet sich der Bau in diesem Bereich ein.

Es bleiben also weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und das Ortsbild wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Es wäre lediglich eine Befreiung der textlichen Festsetzung 5.2 zu erteilen. Hier wird festgesetzt, dass Wände zu verputzen sind. Diese Festsetzung wird nicht eingehalten. Es ist anzumerken, dass jedoch bereits die Grundschule ebenfalls diese Festsetzung nicht einhält.

Das Vorhaben ist somit planungsrechtlich in diesem Bereich zulässig.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 8 Nein 1 Anwesend 0 Befangen 0

zu 3 Bauantrag für die Errichtung einer Doppelhaushälfte Haus "A", Nähe Apostelstraße/Zweckerweiher, Tfl. Fl. Nr. 457/1 u. 457/2, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer Doppelhaushälfte auf der Teilfläche der Fl. Nrn. 457/1 und 457/2 der Gemarkung Hemhofen.

Eine Hausnummernzuteilung für dieses Anwesen wurde noch nicht erstellt.

Für dieses Grundstück wurde mit Bescheid vom 04.10.2021 bereits ein Vorbescheidsantrag genehmigt. Die Beurteilung des Vorhabens richtet sich nach §34 BauGB, da ein entsprechender Bebauungsplan nicht vorhanden ist. In diesem Antrag wurden seitens des Bauherren die Fragen gestellt, ob eine Wohnbebauung auf dieser Flurnummer zulässig ist und ob einer Bebauung anhand der damals beiliegenden Grundrisse/Ansichten zugestimmt wird.

Der Bauausschuss stimmte dieser beiden Fragen in der damaligen Sitzung zu. Im Vorbescheidsverfahren teilte der Antragsteller mit, dass das Vorhaben eine Wandhöhe von 7 m und eine Fristhöhe von 9,45 m in etwa aufweisen wird. Diese Höhen werden beide eingehalten. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die bestehende Umgebung ein.

Hinsichtlich der Erschließung ist mit den Bauherren eine Sondervereinbarung bezüglich eines neuen Kanalhausanschlusses zu schließen.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

zu 4 Bauantrag für die Errichtung einer Doppelhaushälfte Haus "B", Nähe Apostelstraße/Zweckerweiher, Tfl. Fl. Nr. 457/1, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer Doppelhaushälfte auf der Teilfläche der Fl. Nr. 457/1 der Gemarkung Hemhofen.

Eine Hausnummernzuteilung für dieses Anwesen wurde noch nicht erstellt.

Für dieses Grundstück wurde mit Bescheid vom 04.10.2021 bereits ein Vorbescheidsantrag genehmigt. Die Beurteilung des Vorhabens richtet sich nach §34 BauGB, da ein entsprechender Bebauungsplan nicht vorhanden ist. In diesem Antrag wurden seitens des Bauherren die Fragen gestellt, ob eine Wohnbebauung auf dieser Flurnummer zulässig ist und ob einer Bebauung anhand der damals beiliegenden Grundrisse/Ansichten zugestimmt wird.

Der Bauausschuss stimmte dieser beiden Fragen in der damaligen Sitzung zu. Im Vorbescheidsverfahren teilte der Antragsteller mit, dass das Vorhaben eine Wandhöhe von 7 m und eine Fristhöhe von 9,45 m in etwa aufweisen wird. Diese Höhen werden beide eingehalten. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die bestehende Umgebung ein.

Hinsichtlich der Erschließung ist mit den Bauherren eine Sondervereinbarung bezüglich eines neuen Kanalhausanschlusses zu schließen.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

zu 5 Bauantrag für die Aufstockung eines bestehenden Zweifamilienhauses, Sandstraße 16, Fl. Nr. 304/5, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Aufstockung des bestehenden Zweifamilienhauses, Sandstraße 16, Fl. Nr. 304/5, Gemarkung Hemhofen.

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan Nr. 3 Mitte Nord. Es handelt sich hier um ein reines Wohngebiet, wo zwei Vollgeschosse zulässig sind. Durch die Aufstockung des Wohnhauses entsteht ein neues Vollgeschoss. Somit besitzt das Haus ein Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss.

Stellplätze werden hierfür ebenfalls errichtet.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

zu 6 Bauantrag für den Austausch von Werbeanlagen von OMV Tankstelle auf ESSO, Hauptstraße 28, Fl. Nr. 257, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Austausch der Werbeanlage von der OMV Tankstelle auf ESSO, Hauptstraße 28, Fl. Nr. 257, Gemarkung Hemhofen.

Die OMV Tankstelle soll zukünftig als ESSO Tankstelle betrieben werden. Aufgrund dessen soll die bestehende Werbeanlage ausgetauscht werden.

Aufgrund dessen wäre hier eine Befreiung von den Baugrenzen notwendig. Aus Sicht der Verwaltung bestehen hier keine Einwände, da an dieser Stelle schon seit mehreren Jahren eine Werbeanlage steht, nur mit unterschiedlichen Design.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

zu 7 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern, Ringstraße 10, 12, 14, Fl. Nr. 494/45, 494/46, 494/47, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten auf den Grundstücken Ringstraße 10, 12 und 14 in Hemhofen.

Im Vorbescheidsverfahren wurden folgende Fragen bezüglich des Vorhabens seitens der Bauherren gestellt:

1. Ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Kann die Befreiung von der festgesetzten Baugrenze erteilt werden?
3. Kann die Befreiung von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse (vollwertiges Geschoss anstatt Dachgeschoss) erteilt werden?
4. Kann die Befreiung von der festgesetzten Anzahl an Wohneinheiten erteilt werden?

Zu 1:

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1 Leithe Süd-Ost“. Es handelt sich hierbei um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Ein Vorhaben, wie in diesem Fall, ist dann bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht (Art und Maß der baulichen Nutzung) und die Erschließung gesichert ist. Wie erkennbar ist, benötigt das Vorhaben für die Realisierung mehrere Befreiungen. Aufgrund dessen wäre das Vorhaben zunächst einmal planungsrechtlich nicht zulässig. Deswegen ist über die Erteilung der gestellten Befreiungen zu beschließen, damit eine planungsrechtliche Zulässigkeit erlangt wird. Diese werden in den nachfolgenden Punkten behandelt.

Zur Thematik Erschließung kann gesagt werden, dass auf die bestehenden Leitungen in der Ringstraße angeschlossen werden könnte. Wie die Entwässerung auf den jeweiligen Grundstücken dann konkret aussieht (bspw. Versickerung Niederschlagswasser) kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht hundertprozentig gesagt werden.

Zu 2:

Auf allen drei Grundstücken wurde eine entsprechende Baugrenze festgesetzt. Aufgrund der Größe des Gebäudes wird die Baugrenze auf dem Grundstück Ringstraße 14 über mehrere Meter überschritten und bei der Ringstraße 10 minimal überschritten. Das Gebäude auf der Ringstraße 12 hält die Baugrenzen ein. Hier ist jedoch anzumerken, dass die Baugrenze auf dem Grundstück Ringstraße 14 kleiner situiert wurde wie bei den beiden anderen Grundstücken.

Bei der Situierung der Baugrenzen ist nicht erkennbar, dass hier ein planerisches Konzept nachvollzogen werden kann. Aus Sicht der Verwaltung könnte hier einer Befreiung der Baugrenzen zugestimmt werden.

Zu 3:

Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine Geschossigkeit von I+D fest. Aufgrund von dieser Festsetzung ist also ein erstes Vollgeschoss und ein zweites Vollgeschoss zulässig, wobei das zweite im Dachgeschoss sein muss. Die Nutzungsschablone des Bebauungsplanes lässt jedoch auch Flachdächer zu. Bei einem Flachdachbau gibt es kein Dachgeschoss im baurechtlichen Sinne, weswegen hier eine Befreiung von dieser Festsetzung notwendig wäre. Aus Sicht der Verwaltung könnte dieser Befreiung zugestimmt werden, zudem schon mehrere derartige Befreiungen in diesem Planungsbereich erteilt wurden.

Zu 4:

Im vorliegenden Fall sollen drei Wohnhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten errichtet werden. Der Bebauungsplan setzt fest, dass max. 3 Wohneinheiten zulässig sind. Da in der Vergangenheit in derselben Straße schon Befreiungen von bis zu 6 Wohneinheiten erteilt wurde, kann dieser Befreiung aus Sicht der Verwaltung ebenfalls zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen 1- 4 wird erteilt.

Beschluss: Ja 7 Nein 1 Anwesend 0 Befangen 0

Abstimmungsvermerke:

Abstimmung ohne GR Schneider

Nichtöffentliche Sitzung

...

Ludwig Nagel
1. Bürgermeister

Max Wölfel
Verwaltungsfachwirt