

Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 13.05.2025 gemäß § 32 Abs. 5 Gescho.

Beginn: 18:00 Uhr
Ende 19:00 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus Hemhofen, Blumenstraße 25

Anwesend:

Vorsitz

Wagner, Gerhard, 2. Bgm.

Ausschussmitglieder

Brandmähl-Estor, Gerd,
Dubois, Ulrike, 3. Bgmín
Reck, Karlheinz,
Wölfel, Marcus,

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

Es fehlen:

Ausschussmitglieder

Kerschbaum, Gerhard,
Motz, Iris,
Müller, Hansjürgen,
Schneider, Benedikt,

Abwesend
Abwesend
Abwesend
Abwesend

Eröffnung der Sitzung:

Der Vorsitzende 2. Bgm. Wagner begrüßt die Ratsmitglieder 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 eines Bürgers auf Verbesserung der Fußgängersicherheit - Winkler-von-Mohrenfels-Straße

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.04.2025 wurde der Verwaltung ein Antrag zur Verbesserung der Fußgängersicherheit in der Winkler-von-Mohrenfels-Straße vorgelegt.

Zusammengengefasst wurde folgende Punkte vorgeschlagen:

- Errichtung eines durchgehenden Gehwegs oder Schutzstreifen auf der rechten Straßenseite



- am Übergang der Winkler-von-Mohrenfels-Straße zur Hauptstraße (vgl. Foto 2) einen gesicherten Fußgängerüberweg mit Ampelanlage einzurichten. Es gibt hier bereits 3 Fußgängerüberwege, allerdings nicht an der Stelle, an der sich der Gehweg der Winkler-von-Mohrenfels-Straße befindet.



- **Aus Sicht der Verwaltung** gibt es keinen Anlass an dieser Stelle etwaige baulichen Veränderungen vorzunehmen. Es ist an der linken Straßenseite ein Gehweg vorhanden. Ebenso kann man sowohl die Winkler-von-Mohrenfels-Straße als auch die Hauptstraße durch die Ampelanlagen sicher überqueren.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bauausschuss stimmt den Ausführungen der Verwaltung zu und beschließt keine Veränderungen in diesem Bereich vorzunehmen.

Beschluss: Ja 5 Nein 0 Anwesend 5 Befangen 0

zu 2 Sanierung von Gehwegen - Grundsatzentscheidung zur Pflasterung von kleinen Teilbereichen

Sachverhalt:

Im Zuge von kleineren Sanierungsarbeiten oder Bordsteinabsenkungen ist es seitens der Verwaltung angedacht, dass diese Teilbereiche nicht mehr asphaltiert werden, sondern gleich gepflastert werden.

Grundsätzlich werden alle größeren Maßnahmen im Gehwegbereich schon mit Pflaster ausgeführt (siehe Mozartstraße). Pflaster kann im Gegensatz zum Asphalt einfach wieder herausgenommen werden, wenn Arbeiten im Gehwegbereich notwendig sind.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bauausschuss stimmt zu, dass im Zuge von Sanierungsarbeiten/Bordsteinabsenkungen kleinere Gehwegbereiche ebenfalls gepflastert werden sollen.

Beschluss: Ja 5 Nein 0 Anwesend 5 Befangen 0

zu 3 Parksituation Peter-Händel-Straße - Änderung Beschilderung Seitenstreifen

Sachverhalt:

Die Polizeiinspektion Höchststadt ist mit dem Anliegen auf die Verwaltung zugekommen, die Beschilderung am Seitenstreifen in der Peter-Händel-Straße zu überarbeiten.

Derzeit ist dort absolutes Halteverbot mit den Zusatzzeichen Anlieger frei angeordnet. Die Polizei als auch die Verkehrsüberwachung haben hier jedoch so gut wie keine Handhabe etwaige Falschparker zu ahnden, da nicht festgestellt werden kann wer nun Anlieger ist und wer nicht.

Aufgrund dessen haben wir gemeinsam den Vorschlag gebracht, das Parken auf dem Seitenstreifen für eine befristete Zeit mit Parkscheibe zu erlauben.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bauausschuss beschließt die bestehende Beschilderung zu entfernen und das Parken auf dem Seitenstreifen für jedermann freizugeben.

Beschluss: Ja 5 Nein 0 Anwesend 5 Befangen 0

zu 4 Antrag auf Isolierte Befreiung - Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes, Gartenweg 2, Fl. Nr. 471/90, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes in einer Höhe von 1,40 m entlang zur öffentlichen Verkehrsfläche, damit deren Hund nicht über den Zaun springen kann.

Im Bebauungsplan ist zu der öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,20 m vorgeschrieben. Als Material wurde Holz vorgeschrieben.

In diesem Straßenzug wurde seitens der Höhe noch keine Befreiung erteilt. Aus Sicht der Verwaltung sollte in diesem Bereich eine einheitliche Höhe bei den Einfriedungen beibehalten werden. Hinsichtlich des Materials steht die Verwaltung einer Befreiung offen gegenüber.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Eine Befreiung hinsichtlich der Höhe der Einfriedung kann nicht erteilt werden. Bezüglich des Materials könnte eine Befreiung erteilt werden.

Beschluss: Ja 4 Nein 1 Anwesend 5 Befangen 0

zu 5 Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus mit Balkon und einem zweiten Zugang mit Rampe für einen barrierefreien Zugang, Apostelstraße 31a, Fl. Nr. 47/1, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Anbaus mit Balkon und einem zweiten Zugang mit Rampe für einen barrierefreien Zugang auf dem Grundstück Apostelstraße 31a, Fl. Nr. 47/1, Gemarkung Hemhofen.

Das Grundstück liegt außerhalb eines Bebauungsplanes und ist somit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Das Vorhaben fällt nicht unter den Katalog des §35 Abs. 1 BauGB, da es kein privilegiertes Vorhaben ist. Aufgrund dessen handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Ein sonstiges Vorhaben kann zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Aus Sicht der Verwaltung beeinträchtigt das Vorhaben keine öffentlichen Belange und die Erschließung ist für dieses Vorhaben weniger relevant. Zudem kann gesagt werden, dass das Bestandshaus schon seit mehreren Jahren dort steht und die Erschließung schon dadurch sichergestellt wurde.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 5 Nein 0 Anwesend 5 Befangen 0

zu 6 Antrag auf Vorbescheid - Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Stellplätzen, Kaspar-Lang-Straße 25, Fl.Nr. 16/1, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück der Kaspar-Lang-Straße 25, Fl. Nr. 16/1, Gemarkung Zeckern.

Im Zuge des Vorbescheidsverfahren wurden seitens des Antragstellers folgende Fragen gestellt:

1. **Um Zustimmung zur Teilung wird gebeten.**
→ Die Teilung von Grundstücken ist seitens der Gemeinden nicht genehmigungsbedürftig. Es ist jedoch darauf zu achten, dass durch die Teilung weiterhin alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.
2. **Befreiung von der Vorschrift auf max. 3 WE, es wird um Zustimmung von je 6 WE gebeten**
→ Im Planungsgebiet wurden schon Befreiungen hinsichtlich der Anzahl der WE erteilt. Aus Sicht der Verwaltung könnte hier zugestimmt werden
3. **Befreiung von der Festsetzung der Dachneigung von 35-48° auf 30°**
→ Seitens der Verwaltung kann eine Befreiung hiervon in Aussicht gestellt werden.
4. **Befreiung von der Festsetzung der Traufhöhe (6,50 m) und Firsthöhe (11,0 m)**
→ Aufgrund der Hanglage erhöhen sich an den Nordseiten sowohl die Wandhöhe (bis 7,55 m) als auch die Firsthöhe (bis 11,25 m). Bei einem vergleichbaren Gebäude in diesem Plangebiet wurde eine Befreiung hinsichtlich der Wandhöhe bis zu 7 m befreit. Aufgrund dessen würden wir vorschlagen, dass eine Befreiung bis 7 m befreit werden kann. Die Befreiung für die Firsthöhe könnte in Aussicht gestellt werden.

Hinweise seitens der Gemeinde:

Neben dem Fragenkatalog des Antragstellers möchte die Verwaltung zudem noch ein paar Anmerkungen zu dem Vorhaben mitgeben die lediglich als Hinweise dienen und nicht Bestandteil des Vorbescheids sind.

1. Wenn man sich die festgesetzten Baugrenzen und den Übersichtslageplan mit der Situierung der Wohngebäude ansieht, stellt man fest, dass es diesbezüglich zu nicht geringfügigen Überschreitungen kommt. Hierzu wurden jedoch keine Fragen gestellt. Die Verwaltung sieht die Überschreitungen allenfalls sehr kritisch.
2. Die beigelegte GRZ Berechnung sieht Überschreitungen vor, hierzu wurde jedoch keine Befreiung beantragt. Die GRZ liegt im Plangebiet bei 0,4 und kann laut § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % erhöht werden. Anscheinend wurde die GRZ hier jedoch bis auf 0,8 erhöht, was somit nicht der Richtigkeit entspricht. Es ergibt sich somit auf beiden Grundstücken eine höhere GRZ als grundsätzlich zulässig. Diese Befreiungen werden ebenfalls kritisch angesehen.
3. Hinsichtlich der Entwässerungsthematik bei diesem Grundstück wurde eine Stellungnahme seitens des IB Miller eingeholt, welche ebenfalls dem Beschlussbuchauszug beigelegt wird. Hierzu ist im Wesentlichen Folgendes durch den Bauherrn zu berücksichtigen:
 - a) Die Einleitung aus den Grundstücken in den Hauptsammler vor der KA Zeckern muss auf eine einzige Einleitungsstelle begrenzt werden.
 - b) Alle Regenwassereinleitungen müssen an einem Punkt im Grundstück in einem Regenrückhalteraum zusammengeführt und dann mit einem Anschluss gedrosselt in die Schmutzwassergrundleitung zum öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Ein Notüberlauf am Regenrückhalt ist vorzusehen, der jedoch nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden darf.
 - c) Die Prüfung des IB Millers vom 16.04.2025 ist bindend einzuhalten. Eine Detailplanung ist im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen um vom IB Miller zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bauausschuss stimmt den Ausführungen der Verwaltung zu den gestellten Fragen (Nr. 1 bis 4) des Bauherren zu. Ebenso stimmt er den zusätzlichen Hinweisen der Verwaltung an den Bauherren zu.

zu 7 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Stellplätzen, Andreas-Sapper-Straße 7, Fl. Nr. 354/5, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Doppelhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Andreas-Sapper-Straße 7, Fl. Nr. 354/5, Gemarkung Hemhofen.

Der Antrag wurde bereits im letzten Jahr schon einmal im Bauausschuss behandelt und wurde hier abgelehnt, weil das Einvernehmen zu bestimmten Befreiungen nicht erteilt werden konnte.

Im damaligen Antrag wurden folgende Befreiungen beantragt:

- GRZ 0,39 anstatt 0,30 und GFZ 0,79 anstatt 0,6
- Doppelhaus anstatt Einzelhaus
- Unterschreitung Dachneigung von 40-45° auf 35°
- Dacheindeckung anthrazit anstatt ziegelrot bzw. rotbraun
- Überschreitung der Dachgaubenlänge
- Für ein Doppelhaus kann nur ein Stellplatz errichtet werden

Das Einvernehmen wurde hierzu im Ganzen nicht erteilt mit dem Hinweis, dass eine Umplanung zu erfolgen hat. Im Sachverhalt wurde jedoch in Aussicht gestellt, dass eine Befreiung für ein Doppelhaus anstatt einem Einzelhaus und eine Unterschreitung der Dachneigung grundsätzlich möglich wäre.

Im Tekturplan werden nun folgende Befreiungen beantragt:

- GRZ 0,345 anstatt 0,30 und GFZ 0,69 anstatt 0,6
- Doppelhaus anstatt Einzelhaus
- Dachneigung 35° anstatt 40-45°
- Überschreitung Dachgaubenlänge
- Für die DHH 1 ist nur ein Stellplatz möglich (Abweichung LRA in Aussicht gestellt als gefangener Stellplatz)

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 4 Nein 1 Anwesend 5 Befangen 0

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

Nichtöffentliche Sitzung

...

Gerhard Wagner
2. Bürgermeister

Max Wölfel
Verwaltungsfachwirt