

**Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 02.12.2025 gemäß § 32 Abs. 5 GeschO.**

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende 18:45 Uhr  
Ort: Sitzungssaal Rathaus Hemhofen, Blumenstraße 25

**Anwesend:**

Vorsitz

Wagner, Gerhard, 2. Bgm.

Mitglieder des Gemeinderates

Nagel, Ludwig, 1. Bgm.

Abwesend

Ausschussmitglieder

Brandmühl-Estor, Gerd,  
Bräutigam, Lutz, Dr.,  
Dubois, Ulrike, 3. Bgmín  
Kerschbaum, Gerhard,  
Motz, Iris,  
Müller, Hansjürgen,  
Reck, Karlheinz,  
Wölfel, Marcus,

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

**Es fehlen:**

**Eröffnung der Sitzung:**

Der Vorsitzende 2. Bgm. Wagner 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 den Umbau des Einfamilienhauses und Aufstockung des Dachgeschosses, Sudetenstraße 5, Fl. Nr. 241, Gemarkung Zeckern**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt den Umbau des Einfamilienhauses und die Aufstockung des Dachgeschosses, Sudetenstraße 5, Fl. Nr. 241, Gemarkung Zeckern.

#### **Im Antrag auf Vorbescheid wurden folgende Fragen seitens der Bauherren gestellt:**

1. Kann die Befreiung für ein 3. Vollgeschoss in Aussicht gestellt werden?
2. Kann die Errichtung einer Loggia in Aussicht gestellt werden?
3. Kann die Befreiung für die im Bebauungsplan genannte Wandhöhe in Aussicht gestellt werden?

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

1. Im Bebauungsplan ist eine Geschossigkeit von II+D festgesetzt. Einer Befreiung auf drei Vollgeschosse kann aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden. Im Planbereich gibt es Bereiche die teils mit I+D als auch mit II+D als Geschossigkeit festgesetzt sind. Bei Bereichen mit I+D könnte einer Befreiung zu einem zweiten Vollgeschoss eher zugestimmt werden als einem dritten Vollgeschoss. Im Bebauungsplan wurde bisher noch keine Befreiung zu einem dritten Vollgeschoss erteilt, somit würde man natürlich auch einen Präzedenzfall im Baugebiet Z1 schaffen.
2. Einer Loggia spricht aus Sicht der Verwaltung nichts entgegen, jedoch ist dies wahrscheinlich nur möglich, wenn ein drittes Vollgeschoss errichtet wird.
3. Grundsätzlich hält die Verwaltung eine Befreiung von der vorgeschriebenen Wandhöhe in geringfügigen Bereichen für zulässig; die in den beigefügten Ansichten dargestellte Ausführung kann jedoch nicht mitgetragen werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Beschluss:      Ja 7    Nein 2    Anwesend 9    Befangen 0

### zu 2      **Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses, Eichendorffstraße 17, Fl. Nr. 235/132, Gemarkung Zeckern**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt bauliche Änderungen beim bereits genehmigten Vorgang VVF 2025-111; Errichtung eines Einfamilienhauses, Eichendorffstraße 17, Fl. Nr. 235/132, Gemarkung Zeckern.

Für den oben genannten Vorgang wurde bereits mit Datum vom 19.05.2025 eine Baugenehmigung seitens des Landratsamtes erlassen.

Als Befreiung wurde hier die Überschreitung der Oberkante des Fußbodens von 30 cm auf 50 cm über fertiggestelltem Straßenniveau erteilt. Auch im neuen Antrag wird die gleiche Befreiung beantragt. Ansonsten sind keine weiteren Befreiungen notwendig.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die erforderliche Befreiung wird erteilt.

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

**zu 3      Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport - Haus B, Fl. Nr. 457/1-TF 1, Gemarkung Hemhofen**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 457/1, Gemarkung Hemhofen.

Die Fl. Nr. 457/1 liegt nicht im Planungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Aufgrund dessen richtet sich die Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB. Das Vorhaben muss sich in die nähere Eigenart der Umgebung einfügen.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben wird erteilt, vorausgesetzt das Dachgeschoss weist kein Vollgeschoss auf.

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

**zu 4      Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplätzen - Haus A, Nähe Apostelstraße, Fl. Nr. 457/1-TF 2, Gemarkung Hemhofen**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplätzen auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 457/1, Gemarkung Hemhofen.

Die Fl. Nr. 457/1 liegt nicht im Planungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Aufgrund dessen richtet sich die Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB. Das Vorhaben muss sich in die nähere Eigenart der Umgebung einfügen.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben wird erteilt, vorausgesetzt das Dachgeschoss weist kein Vollgeschoss auf.

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

**zu 5      Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport, Nähe Heppstädter Weg, Fl. Nr. 358/6, Gemarkung Hemhofen**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf der Fl. Nr. 358/6, Gemarkung Hemhofen.

Das Grundstück liegt innerhalb des neu als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Nr. 3 Mitte Nord – 12. Änderung“.

Das Vorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Von daher ist dem Vorhaben zuzustimmen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

**zu 6      Bauantrag für die Aufstockung und An- Umbauten im EG sowie Neubau eines Wohnhauses, Hauptstraße 32 a, Fl. Nr. 188/54, Gemarkung Hemhofen**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt die Aufstockung sowie An- und Umbauten am bestehenden Gebäude zudem den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Hauptstraße 32a, Fl. Nr. 188/54, Gemarkung Hemhofen.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Hauptstraße Nord.

Es wird eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze zur Staatsstraße St2259 beantragt. Das Obergeschoss des vorderen Gebäudes überschreitet um ca. 2,90m die festgesetzte Baugrenze.

**Beschlussvorschlag:**

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

Beschluss: Ja 2 Nein 7 Anwesend 9 Befangen 0

**zu 7      Antrag auf Isolierte Befreiung für die Erweiterung der Dachgauben und Anbau eines Edelstahlkamins, Werner-von-Siemens-Straße 10, Fl. Nr. 188/22, Gemarkung Hemhofen**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Gaube auf dem bestehenden Wohngebäude, Werner-von-Siemens-Straße 10, Fl. Nr. 188/22, Gemarkung Hemhofen.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 Alleeäcker.

Im Bebauungsplan ist ein Vollgeschoss zulässig.

Durch die geplante Errichtung der Gaube wird das Dachgeschoss baurechtlich als zweites Vollgeschoss eingestuft. Die Gaube dient jedoch ausschließlich der Belichtung und Belüftung des Dachraums sowie der Schaffung einer angemessenen Wohnraumnutzung, ohne das äußere Erscheinungsbild oder die städtebauliche Wirkung des Gebäudes wesentlich zu verändern. Die Grundzüge der Planung werden durch die geringfügige Überschreitung der zu-

lässigen Vollgeschosszahl nicht berührt. Die Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar und im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung sowie einer verbesserten Wohnqualität gerechtfertigt.

**Beschlussvorschlag:**

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

Beschluss: Ja 8 Nein 1 Anwesend 9 Befangen 0

**zu 8 Antrag auf Isolierte Befreiung für die nachträgliche Genehmigung eines Zaunes und einer Gartenhütte, Apostelstraße 17b, Fl. Nr. 464/3, Gemarkung Hemhofen**

**Sachverhalt:**

Die Antragsteller beantragen eine Isolierte Befreiung, damit die bereits bestehende Einfriedung und Gartenhütte bestehen bleiben können.

Das Grundstück ist Teil des Grünordnungsplanes Nr. 1 Schwegelweiher. Es ist auch das einzige, welches als Baugrundstück Bestandteil dieses Planes ist.

Hintergrund der Aufstellung des Grünordnungsplanes damals war es, den Talzug vom Zweckerweiher zum Schwegelweiher in seiner Funktion als innerörtliche Grünfläche und Frischluftschneise zu sichern. Ziel ist es, den Talzug als nicht bebaute innerörtliche Grünfläche zu erhalten.

Anlass des Antrages war die Aufforderung des Landratsamtes zum Rückbau der Einfriedung und der Gartenhütte, da diese gegen die Festsetzungen des Grünordnungsplan verstoßen.

Die beiden Anlagen wurden ohne Genehmigung errichtet und sind deshalb formell und materiell illegal. Eine nachträgliche Genehmigung seitens der Gemeinde könnte diese Illegalität „heilen“.

Die Einfriedung (Bilder liegen dem TOP bei) weist eine Höhe von ca. 2 m auf. Der Zaun wurde als Doppelstabmattenzaun errichtet. Der Grünordnungsplan hat eine maximale Höhe von 1,50 m und zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Maschendrahtzaun festgesetzt.

Die Gartenhütte wurde im hinteren Bereich des Grundstücks errichtet. Dieser Teil des Grundstücks wurde im Grünordnungsplan von der überbaubaren Grundstücksfläche extra durch entsprechende Planzeichen abgegrenzt. In den Festsetzungen wird dieser Bereich als private Grünfläche genannt und ist von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten.

Aus Sicht der Verwaltung erlangte das Grundstück durch den in den 1990er-Jahren in Kraft getretenen Grünordnungsplan als einziges im Plangebiet eine privilegierte Stellung, da es das alleinige Baurecht erhielt. Gerade weil es sich um das einzige Grundstück mit einem bestehenden Baurecht handelt, ist es umso wichtiger, dass die geltenden Festsetzungen des Plans konsequent eingehalten werden.

Seitens der Verwaltung könnte in Aussicht gestellt werden, dass der Zaun in seiner Höhe bestehen bleibt. Dem Antrag wurde ein TÜV Gutachten für den Zaun beigelegt. In diesem Antrag wird auf den Einbruchschutz durch den erhöhten Zaun hingewiesen. Dieser soll eine präventive und abschreckende Funktion gegenüber potenziellen Einbrechern einnehmen. Die Einfriedung ist laut Gutachten Bestandteil eines Schutzkonzeptes.

Hinsichtlich der Gartenhütte ist die Verwaltung der Meinung, dass diese in einem Bereich steht, für die der Grünordnungsplan klar definiert, dass keine baulichen Anlagen dort errich-

tet werden dürfen. Aufgrund dessen kann seitens der Verwaltung hierfür keine Befreiung in Aussicht gestellt werden.



Private Grünflächen  
nicht zulässig sind:

- forstwirtschaftliche Bodennutzung
- Kleingärten
- Umbruch von Grünland
- Anpflanzen von Gehölzen die den Kaltluftstom hindern
- bauliche Anlagen aller Art (Art 2 Abs. 1 BayBO), insbesondere Gebäude, Gülle-, Jauchebehälter, Dungstätten und Fahrhilfs, auch wenn diese einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung nicht bedürfen

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Isolierte Befreiung für den Gartenzaun und der Gartenhütte wird im Nachhinein erteilt.

Beschluss: Ja 8 Nein 1 Anwesend 9 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