

Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 16.06.2026 gemäß § 32 Abs. 5 Gescho.

Beginn: 18:30 Uhr
Ende 19:00 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus Hemhofen, Blumenstraße 36

Anwesend:

Vorsitz

Westermann, Alexander, 1. Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Bayer, Katrin, 2. Bürgermeisterin
Gambel, Barbara,
Kerschbaum, Gerhard,
Nolte, Timo,
Reck, Karlheinz,
Tippelt, Lorena,
Wölfel, Marcus,

Stellvertreter

Köhler, Sebastian,

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

Es fehlen:

Ausschussmitglieder

Dubois, Ulrike, 3. Bürgermeisterin Abwesend

Eröffnung der Sitzung:

Der Vorsitzende 1. Bgm. Westermann begrüßt die Ausschussmitglieder, 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 Verkehrssituation Heppstädter Weg - weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

Von einem Anwohner der Kreisstraße „Heppstädter Weg“ wurden Beschwerden hinsichtlich der Verkehrssituation im Bereich des Ortsausgangs vorgebracht. Nach Angaben des Anwohners wird auf diesem Streckenabschnitt regelmäßig mit deutlich überhöhter Geschwindigkeit gefahren. Der Betroffene berichtet, dass sich die Situation in den vergangenen rund zwei Jahren spürbar verschlechtert habe und die Anzahl der Geschwindigkeitsüberschreitungen subjektiv zugenommen habe.

Darüber hinaus wurde seitens des Anwohners die Vermutung geäußert, dass auf dem betreffenden Straßenabschnitt vereinzelt illegale Autorennen bzw. Rennen mit Kraftfahrzeugen stattfinden. Konkrete Nachweise oder behördlich bestätigte Erkenntnisse hierzu liegen der Verwaltung nicht vor.

Die Verwaltung hat die vorgetragenen Beschwerden gemeinsam mit der Polizei bewertet. Dabei wurde festgestellt, dass es durchaus vorkommen kann, dass einzelne Verkehrsteilnehmer den Streckenabschnitt mit überhöhter Geschwindigkeit befahren. Ein vollständiger Ausschluss solcher Verkehrsverstöße ist jedoch praktisch nicht möglich. Nach den der Verwaltung vorliegenden Geschwindigkeitsmessungen in diesem Bereich bewegt sich die überwiegende Mehrheit der Verkehrsteilnehmer innerhalb des zulässigen bzw. angemessenen Geschwindigkeitsbereichs.

Die geschilderte Entwicklung führt nach Angaben der Anwohner dennoch zu einer erhöhten Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls sowie zu Lärm- und Verkehrsbelastungen. Vor diesem Hintergrund wird die Angelegenheit dem Bauausschuss zur Beratung vorgelegt.

Der Vorschlag der Anwohnerschaft wäre eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass Straßenbaulastträger der Landkreis ist. Eine verkehrsrechtliche Anordnung hierfür könnte als nur durch das Landratsamt erlassen werden.

Nach erster Rücksprache mit dem Sachgebietsleiter des zuständigen Verkehrsamtes wurde darauf hingewiesen, dass auf Kreisstraßen grundsätzlich die Aufrechterhaltung eines möglichst störungsfreien Verkehrsflusses angestrebt wird. Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h kommt nach den geltenden straßenverkehrsrechtlichen Vorgaben grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn hierfür besondere und nachvollziehbare Gründe vorliegen oder von dem betreffenden Streckenabschnitt ein erhebliches Gefährdungspotenzial ausgeht. Nach derzeitiger Einschätzung sind entsprechende Voraussetzungen für eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung einen entsprechenden Antrag für eine Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 entlang des Heppstädter Wegs beim Landratsamt zu stellen.
3. Die Verwaltung wird in diesem Zuge zudem beauftragt einen Antrag für ein wechselseitiges Halteverbot zu stellen.

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

zu 2 Verkehrssituation Fußgängerweg/Fahrradweg am Schwegelweiher - weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

Bereits in der Bauausschusssitzung vom 22.07.2025 wurde diese Verkehrsthematik als Tagesordnungspunkt behandelt.

Auch damals wurde seitens eines Anwohners mitgeteilt, dass Fahrradfahrer hier mit erhöhter Geschwindigkeit den Fuß- und Radweg benutzen. Vor allem im Kurvenbereich (s. Bild unten) kommt es seiner Aussage nach deswegen zu erhöhtem Konfliktpotential zwischen Radfahrern und Fußgängern, da dieser schwer einsehbar ist.

Seitens des Anwohners wurde sowohl damals als auch jetzt der Wunsch einer Fahrradsperrre geäußert, sodass die Radfahrer Ihre Geschwindigkeit senken müssen, wenn Sie um die Kurve fahren.

Die Polizei, Verwaltung als auch der damalige Bauausschuss waren sich einig, dass die Errichtung von Fahrradsperrren die Problematik nicht lösen wird. Man bewirkt hierdurch wahrscheinlich eine kurzzeitige Geschwindigkeitssenkung, jedoch wird danach wieder beschleunigt.

Inzwischen gab es einen weiteren Ortstermin mit dem Anwohner, Bürgermeister und der Verwaltung. Hier wurde der Vorschlag vorgebracht, ob man mithilfe von Absperrschranken provisorisch eine Fahrradsperrre aufstellen könne, um zu sehen, ob dieses Hindernis etwas an der Problematik verbessert.



Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bauausschuss beschließt an der derzeitigen Verkehrssituation keine Veränderungen vorzunehmen.

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

zu 3 Umbau eines Einfamilienwohnhauses und Aufstockung des Dachgeschosses, Sudetenstraße 5, Fl. Nr. 241, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Zu diesem Vorhaben gab es bereits ein Vorbescheidsverfahren, welches in der Bauausschusssitzung am 02.12.2025 behandelt wurde.

Mit Bescheid vom 15.12.2025 wurde seitens des Landratsamtes im Zuge des Vorbescheids mitgeteilt, dass das damals eingereichte Vorhaben grundsätzlich nicht genehmigungsfähig ist, da dieses gegen die Grundzüge der Planung widerspreche.

Frage 1: Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für ein 2 Vollgeschoss + Dachgeschoss (oder ein 3. Vollgeschoss) kann nicht erteilt werden.

Frage 2: Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die beantragte Überschreitung

der Wandhöhe kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Aufgrund dessen erfolgte nun eine Umplanung seitens der Bauherren, da das vorherige Vorhaben nur mithilfe der Baurpovorschriften genehmigungsfähig wäre, vorausgesetzt die Gemeinde hätte dem zugestimmt.

Die neuen Pläne sehen nun kein drittes Vollgeschoss und eine niedrigere Wandhöhe vor.

In diesem Zuge werden folgende Befreiung seitens der Bauherren beantragt:

- Befreiung von der festgesetzten Wandhöhe von 6,5 m
- Errichtung des Treppenhauses außerhalb der Baugrenzen

Laut Antragsformular werden zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Nach Auffassung der Verwaltung sind mindestens drei Stellplätze nachzuweisen. Für die alte Wohnung im Erdgeschoss ist eine Stellfläche aufgrund damaliger Rechtsvorschriften vorzusehen und für die neue Wohnung wären nach jetziger Satzung zwei Stellflächen vorzusehen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die erforderlichen Befreiungen können erteilt werden, jedoch ist ein weiterer Stellplatz vorzusehen. Diesbezüglich wird seitens des Landratsamtes um nochmalige Prüfung gebeten.

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

zu 4 Sanierung eines Einfamilienwohnhauses, Errichtung einer Gaube, eines Vordachs und einer Außentreppe, Apostelstraße 22, Fl. Nr. 274, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt die im Betreff genannten baulichen Vorhaben auf dem Grundstück Apostelstraße 22. Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 Mitte Nord.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird lediglich eine Abweichung der Abstandsflächen. Hierüber entscheidet jedoch das Landratsamt in deren Zuständigkeit.

Aus Sicht der Verwaltung gibt es hinsichtlich der geplanten Vorhaben keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

zu 5 Errichtung eines Garten- und Saunahauses + Schornstein und Terrassen, Klemens-Mölkner-Straße 8, Fl. Nr. 235/140, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Garten- und Saunahauses + Schornstein und Terrassen auf dem Grundstück Klemens-Mölkner-Straße 8.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Z 6 – Zeckern-Mitte.

Im Baugenehmigungsverfahren wird eine Befreiung der festgesetzten Baugrenzen für die Gartenhäuser (12 m²) und der Terrasse 3 (9,30 m²) beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung spricht nichts gegen eine Befreiung der baulichen Anlagen.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

zu 6 Umbau eines bestehenden Wintergartens zu einem Anbau, Werner-von-Siemens-Straße 10, Fl. Nr. 188/22, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt den Umbau des bestehenden Wintergartens zu einem Anbau auf dem Grundstück Werner-von-Siemens-Straße 10.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 Alleeäcker.

Der geplante und bereits genehmigte Wintergarten überschreitet die auf dem Grundstück liegende Baugrenze. Zudem soll ein Pool komplett außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Anbau soll eine Dachneigung von 29° betragen, im Bebauungsplan sind hierfür 18-28° festgesetzt. Hierfür ist ebenfalls eine Befreiung notwendig.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

zu 7 Errichtung eines Geschäftshauses mit drei Gewerbeeinheiten und einer Betriebswohnung, Bahnweg 4, Fl. Nr. 223/53, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Geschäftshauses mit drei Gewerbeeinheiten und einer Betriebswohnung auf dem Grundstück Bahnweg 4.

Das Vorhaben umfasst die Einrichtung eines gewerblichen Betriebs im Bereich Friseurhandwerk, Kosmetik und Nageldesign mit ergänzender betriebsinterner Schulungsnutzung. Die einzelnen Nutzungen sind der Betriebsbeschreibung zu entnehmen.

Durch das Vordach im Eingangsbereich wird die festgesetzte Baugrenze um ca. 75 cm überschritten. Zudem sollen die Stellplätze außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Des Weiteren wird eine Befreiung hinsichtlich der festgesetzten Firsthöhe beantragt (7 m auf 7,46 m).

Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind Betriebsleiterwohnungen die dem Gewerbebetrieb untergeordnet sind zulässig. Die Begründung der Notwendigkeit der Betriebsleiterwohnung liegt bei.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

1. Bgm. Westermann bedankt sich bei allen Ausschussmitgliedern und bei den Vertretern der Verwaltung und beendet die Sitzung.

Nichtöffentliche Sitzung

...

Alexander Westermann
1. Bürgermeister

Max Wölfel
Verwaltungsfachwirt