

Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 25.08.2026 gemäß § 32 Abs. 5 GeschO.

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

Anwesend:

Vorsitz

Westermann, Alexander, 1. Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Dubois, Ulrike, 3. Bürgermeisterin
Gambel, Barbara,
Kerschbaum, Gerhard,
Nolte, Timo,
Reck, Karlheinz,
Tippelt, Lorena,

Stellvertreter

Müller, Hansjürgen,

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

Es fehlen:

Ausschussmitglieder

Bayer, Katrin,
Wölfel, Marcus,

Abwesend
Abwesend

Eröffnung der Sitzung:

Der Vorsitzende 1. Bgm. Westermann begrüßt die Ausschussmitglieder, die Zuhörerschaft sowie die der 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 Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Amselstraße - Anordnung eines Fußgängerüberwegs und Aufstellung eines Verkehrsschildes "Rechts vor Links"

Sachverhalt:

Aufgrund der erhöhten Frequentierung durch Besucher des Multifunktionsplatzes und Schulkinder, welche die Bahnhofstraße zur Grundschule passieren, ist die Überlegung, ob an der eingezeichneten Stelle ein Fußgängerüberweg angebracht werden soll.



Des Weiteren ist vorgesehen, an der eingezeichneten Stelle das Verkehrszeichen 102 „Rechts vor Links“ anzubringen. Hintergrund dieser Maßnahme ist, dass zahlreiche Verkehrsteilnehmer den Kreuzungsbereich irrtümlich als Vorfahrtsstraße wahrnehmen und daher den aus der Drosselstraße einfahrenden Fahrzeugen häufig nicht die ihnen zustehende Vorfahrt gewähren. Durch die Anbringung des Verkehrsschildes erhoffen wir uns eine klarere Erkennbarkeit der Verkehrsregelung.



Stellungnahme der PI Höchststadt zur Anbringung eines Fußgängerüberwegs:

Im genannten Bereich ereignete sich im Verlauf der vergangenen 5 Jahre kein polizeilich dokumentierter schwerwiegender Verkehrsunfall oder Verkehrsunfall mit Personenschaden. Auch sind bislang keinerlei Gefahrensituationen in diesem Bereich und Zeitraum polizeilich bekannt.

Des Weiteren sind Fußgängerüberwege, gemäß Richtlinien für die Anlage und Ausgestaltung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ 2001), in Tempo-30-Bereichen in der Regel entbehrlich (Ziff. 2.1, Nr. 3). Zudem dürften die hierin benannten Verkehrlichen Voraussetzungen (Ziff. 2.3, Nr. 1,2), insbesondere das hinreichend gebündelte Auftreten von querenden Fußgängern, sowie die geforderten Queungszahlen, bei Weitem nicht erreicht werden. Außerhalb dieser Bereiche können Fußgängerüberwege in begründeten Ausnahmefällen angeordnet werden (Ziff 2.3, Nr.3).

Auch generieren Fußgängerüberwege oftmals eine gewisse Scheinsicherheit, da vor allem sog. schwächere Verkehrsteilnehmer davon ausgehen, dass der Fahrverkehr definitiv sicher anhält und diese deshalb die Fahrbahn mit geringerer Aufmerksamkeit queren.

Aus den genannten Gründen spricht sich die Polizei gegen die Errichtung eines Fußgängerüberweges im angefragten Bereich aus.

Um die Sicherheit auf dem Schulweg der Grundschulkinder dennoch zu erhöhen, wären auch andere Lösungen denkbar. So könnte beispielsweise eine Fußgängerfurt markiert werden. Diese könnte zudem, nach entsprechender Beschilderung, für die Zeit des Schulweges durch Verkehrshelfer gesichert werden.

Auch könnten Gefahrzeichen, wie Z.133-10 oder 136-10, ggf. mit ZZ. Schulweg, angebracht werden, um die Aufmerksamkeit des Fahrverkehrs zu erhöhen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bauausschuss stimmt der Anbringung eines Fußgängerüberwegs und des Verkehrszeichens VZ 102 „Rechts vor Links“ zu.

Beschluss: Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

zu 2 Überprüfung und Anpassung der Standorte für Geschwindigkeitskontrollen im Gemeindegebiet

Sachverhalt:

Die Gemeinde ist seit mehreren Jahren Mitglied im Zweckverband kommunale Verkehrssicherheit Oberpfalz. Die Überwachung der kommunalen Verkehrsüberwachung splittet sich auf den ruhenden und fließenden Verkehr auf.

Die Abteilung „fließender Verkehr“ betreut mehrere Standorte für Geschwindigkeitsmessungen im Gemeindegebiet.

Der Tagesordnungspunkt dient zur Übersicht und einer eventuellen Überarbeitung der derzeitigen Blitzerstandorte.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis genommen

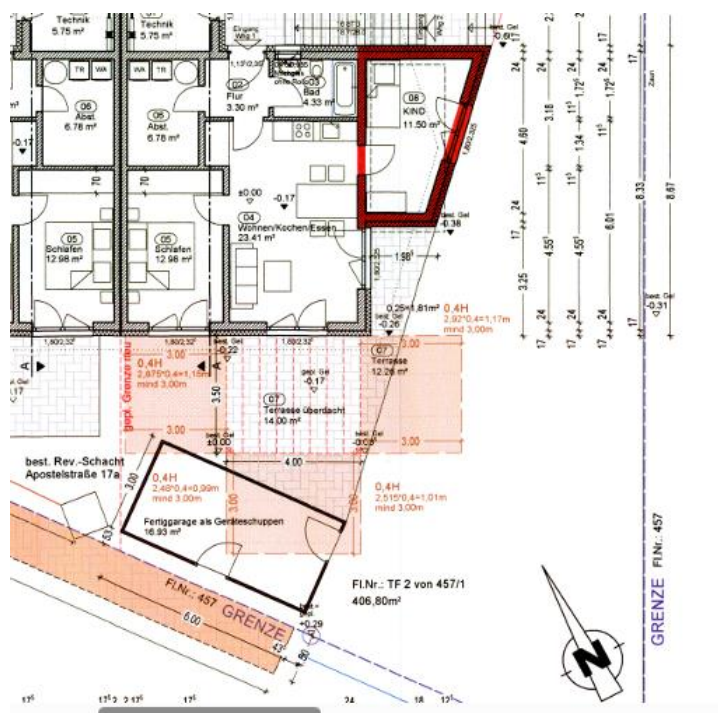
zu 3 Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplätze - Haus A, Fl. Nr. 457/1, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Bauherr besitzt für die Errichtung der Doppelhaushälfte bereits eine Baugenehmigung aus dem letzten Jahr.

Nun beabsichtigt dieser ein zusätzliches Kinderzimmer zu errichten. In der vorherigen Planung war dieses Zimmer als Schuppen eingezeichnet.

Des Weiteren soll eine Terrassenüberdachung und ein Geräteschuppen angebaut werden.



Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu der Nutzungsänderung eines Schuppen in ein Kinderzimmer und den zusätzlichen Anbauten wird erteilt.

Beschluss: Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

zu 4 Bauliche Änderungen zu E9700285 (FST-1997-4); Ergänzung für Balkon Westseite sowie Terrasse und Terrassenüberdachung Südseite, Einfriedung und Errichtung einer Gartenhütte mit Holzlege, Apostelstraße 17 b, Fl. Nr. 464/3, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Grünordnungsplanes Nr. 1 „Schwegelweiher“ aus dem Jahr 1997.

Durch eine bauaufsichtliche Kontrolle des Landratsamtes im letzten Jahr, stellte sich heraus, dass bauliche Anlagen teilweise widerrechtlich zum Grünordnungsplan und bauliche Elemente des Hauptgebäudes entgegen den damaligen Bauplänen errichtet wurden.

Aufgrund dessen wurde nun im Nachhinein ein entsprechender Bauantrag mit den erforderlichen Befreiungen für die baulichen Maßnahmen eingereicht.

Die Befreiungen hierfür lauten wie folgt:

- 1. Für den Balkon an der Südseite von der festgesetzten Baugrenze und des bebaubaren Grundstücksteil**
- 2. Für die Terrassen im Norden und Osten des Wohnhauses von der festgesetzten Baugrenze**
- 3. Für die Einfriedung im Hinblick auf die festgesetzte Höhe und Errichtung eines Sockels sowie des festgesetzten Materials**
- 4. Für das neue Gartenhaus von der Festsetzung der Dachform (leicht geneigtes Pultdach statt das Satteldach) und der Baugrenze sowie von der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen**

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 Anwesend 8

zu 5 Abbruch der bestehenden Wohngebäude sowie des Betriebsgebäudes mit Zimmereibetrieb, Errichtung von 8 Doppelhaushälften mit Carport und Geräteraum, Fl. Nr. 89/8, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch des bestehenden Wohngebäudes sowie das Betriebsgebäude mit Zimmereibetrieb und die Errichtung von acht Doppelhaushälften mit Carports und Geräteräumen, Blumenstraße 14 und 16, Fl. Nr. 89/8 u. 89/12, Gemarkung Hemhofen.

Hierfür wurde nun ein Antrag auf Vorbescheid mit folgenden Fragen für die zukünftige Planung eingereicht.

1. Wird die geplante Nachverdichtung durch die Errichtung von acht Doppelhaushälften seitens des Bauamts grundsätzlich als städtebaulich verträglich angesehen?
2. Bestehen aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich Bedenken gegen das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mitte und Nord“, Nr. 3?
3. Entspricht die geplante Wohnnutzung in Form von acht Doppelhaushälften der festgesetzten Art der baulichen Nutzung?
4. Ist ein Kniestock mit einer Höhe von 75 cm zulässig?
5. Kann die GFZ nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung für das vorliegende Bauvorhaben berechnet bzw. angewendet werden?

Hierzu wird seitens der Verwaltung wie folgt Stellung genommen:

1. Der Großteil der Reihenhäuser wird auf dem Gelände errichtet, wo derzeit ein Betriebsgebäude mit Zimmereibetrieb steht. Zudem soll ein bereits bestehendes Wohnhaus durch ein weiteres Doppelhaus ersetzt werden. Im erarbeiteten kommunalen Denkmalkonzept ist als Handlungsempfehlung für die Fläche der Schreiner eine Nutzungsmischung angedacht: „Das Werkstattgebäude kann bei Aufgabe zu einer gemischten Nutzung umgebaut werden“. Aus Sicht der Verwaltung spricht jedoch auch nichts gegen eine komplette Wohnbebauung des Areals. Die Nachverdichtung stellt sich unserer Ansicht nach als städtebaulich vertretbar dar.
2. Hierzu wird auf Punkt 1 verwiesen. Aus Sicht der Verwaltung sprechen keine Einwände gegen das Vorhaben. Aus unserer Sicht richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB. Im Bebauungsplan ist keine explizite Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Aufgrund der umliegenden Bebauung würde man hier von einem Dorfgebiet (MD) ausgehen. Wohnbebauung ist hier zulässig.
3. Hierzu wird auf Punkt 2 verwiesen.
4. Aus Sicht der Verwaltung ist das geplante Vorhaben wie auf den Ansichten und Schnitten ersichtlich zulässig. Auch ein Kniestock von 75 cm kann zugelassen werden.
5. Im Bebauungsplan ist für diesen Bereich keine explizite GFZ-Festsetzung getroffen worden. Aufgrund dessen kann nicht pauschal auf die Regelungen der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen werden. Wie schon erwähnt richtet sich hier die Beurteilung der Vorhaben nach § 34 BauGB. Die Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Da die Grundstücke enger geschnitten werden und die Versiegelung dadurch ansteigt, erhöht sich dadurch die GRZ und GFZ der Grundstücke. Derartig übergroße Grundstücke sind aus Sicht der Verwaltung jedoch für eine Nachverdichtung sehr gut geeignet, zumal die Nachfrage nach Wohngrundstücken weiterhin hoch ist.

Hinweis:

- Aufgrund der umfangreich geplanten Versiegelung des Areals im Mischsystem muss nach einer ersten Einschätzung des IB Miller eine Abflussdrosselung mit vorgeschaltetem Regenrückhalteraum auf dem Grundstück errichtet werden. Die Kosten hierfür sind vom Veranlasser zu tragen. Eine entsprechende Planung von einem Fachingenieur ist mit Vorlage des Bauentwurfes der Gemeinde Hemhofen vorzulegen.
- Es ist ebenfalls darauf hinzuweisen, dass pro Wohneinheit mittlerweile unabhängig von der Größe der Wohnungen zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

2. Der Bauausschuss stimmt den Ausführungen der Verwaltung zu den gestellten Anfragen zu.

Beschluss: Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

zu 6 Konzeptplanung Kellerstraße 2 - Beratung über weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

Seitens eines Kaufinteressenten wurde beiliegende Konzeptplanung für das Grundstück Kellerstraße 2, 2a in der Verwaltung eingereicht.

Auf dem ca. 3500 m² großen Grundstück steht derzeit lediglich ein Einfamilienhaus, welches derzeit nicht bewohnt wird. Die bestehende Bebauung aus den 1980er-Jahren wird im Rahmen der vorliegenden Betrachtung als nicht erhaltenswert eingestuft und durch eine zeitgemäße Wohnanlage ersetzt.

Städtebauliche Idee des Konzeptes:

Das Konzept sieht die Errichtung von zwei eigenständigen Mehrfamilienhäusern vor, welche durch ihre versetzte Anordnung eine klare Gliederung der Bebauung erreichen. Durch die Aufteilung der Baumasse auf zwei Baukörper wird die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung aufgenommen und eine übermäßige Wirkung eines einzelnen, großvolumigen Gebäudes vermieden.

Exemplarisch sind hier zwei Gebäudetypen dargestellt:

- mehrgeschossiger Wohnungsbau als Vierspänner, d.h. vier Wohneinheiten pro Regelgeschoss
- alternativer Dreispänner mit reduzierter Außenabmessung.

Die Gebäude werden entsprechend der vorhandenen Geländesituation um ein Geschoss versetzt angeordnet und nutzen die natürliche Topografie des Grundstücks. Die Höhenentwicklung erfolgt über mehrere Geschosse mit zurückgesetzten oberen Staffelgeschossen, wodurch die Baukörper optisch gegliedert und die Einbindung in die Nachbarschaft verbessert werden.

Zwischen den beiden Baukörpern entsteht ein gemeinsamer, geschützter Freibereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Außenanlagen ermöglichen private Gartenbereiche, Terrassenflächen sowie gemeinschaftliche Grün- und Aufenthaltsflächen und tragen wesentlich zur Wohnqualität der Gesamtanlage bei. Ein gemäß BayBO erforderlich Kinderspielfeld kann hier beispielsweise untergebracht werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Planer/Bauherrn Kontakt aufzunehmen und eine verbesserte Visualisierung des Vorhabens anzufordern.
3. Die notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung sind nachzuweisen, zudem sollte eine Planung mit einer geringeren Geschossigkeit angestrebt werden.
4. Nach Eingang der Unterlagen wird die Konzeptplanung im Gemeinderat nochmals vorgestellt.

Beschluss: Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

zu 7 Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Eichenstraße 1, Fl. Nr. 169/13, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Eichenstraße 1, Fl. Nr. 169/13.

Entlang einer Länge von ca. 13 m soll zum Steinbruchweg ein max. 2 m hoher Sichtschutzzaun errichtet werden.

Grundsätzlich wurden Sichtschutzzäune in dieser Höhe in der Vergangenheit vermehrt nur an den höher frequentierten Straßen im Gemeindegebiet befreit, um hier dem Verkehrslärm entgegenzuwirken.

Die Straßen Eichenstraße/Steinbruchweg sind keine stark befahrenen Gemeindestraßen, weswegen die Verwaltung hier von einer Befreiung absehen würde.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen
2. Einer Befreiung hinsichtlich der Höhe auf max. 2 m und dem Material wird zugestimmt.

Beschluss: Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

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