

Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 20.10.2026 gemäß § 32 Abs. 5 GeschO.

Beginn: 18:30 Uhr
Ende 19:15 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus Hemhofen, Blumenstraße 36

Anwesend:

Vorsitz

Westermann, Alexander, 1. Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Bayer, Katrin,
Dubois, Ulrike,
Kerschbaum, Gerhard,
Nolte, Timo,
Reck, Karlheinz,
Tippelt, Lorena,
Wölfel, Marcus,

Stellvertreter

Brandmühl-Estor, Gerd,

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

Es fehlen:

Ausschussmitglieder

Gambel, Barbara,

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 **Parksituation Baugebiet Wolfenäcker - Nutzung der öffentlichen Parkflächen im Wohnggebiet durch Wohnmobile/Wohnwägen**

Sachverhalt:

In dem betroffenen Baugebiet wird vermehrt beobachtet, dass Anwohner ihre Wohnmobile und Wohnwagen auf den öffentlichen Parkflächen abstellen. Dadurch werden Parkplätze, die grundsätzlich auch von den Anwohnern zum Abstellen ihrer Pkw genutzt werden, über längere Zeiträume belegt. Dies führt zu einer Verringerung der verfügbaren Stellplätze für den täglichen Pkw-Verkehr und wird von Anwohnern zunehmend als problematisch empfunden.

Vor diesem Hintergrund hat ein Anwohner beantragt, eine verkehrsrechtliche Anordnung zu erlassen, durch die das Parken auf den öffentlichen Parkflächen auf Pkw beschränkt wird. Wohnmobile und Wohnwagen sollen von der Nutzung dieser Parkflächen ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Beratung ist zu prüfen, ob und unter welchen rechtlichen Voraussetzungen eine entsprechende verkehrsrechtliche Regelung getroffen werden kann und ob diese unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie der Interessen aller Verkehrsteilnehmer verhältnismäßig wäre

Folgende Beschilderung wäre eine Option: Parken (314) mit Zusatz „Z. Z. PKW“ (1010-58) sowie Anfang und Ende.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bauausschuss beschließt keine zusätzlichen Schilder im Bereich der öffentlichen Parkflächen aufzustellen.

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

zu 2 **Verlängerung Baugenehmigung - Errichtung eines Einfamilienhauses, Ringstraße 2, Fl. Nr. 494/300, Gemarkung Hemhofen**

Sachverhalt:

Für das im Betreff genannte Grundstück wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt. Innerhalb der Geltungsdauer der Baugenehmigung wurde das Bauvorhaben jedoch nicht umgesetzt.

Aufgrund dessen wurde nun eine Verlängerung der damaligen Baugenehmigung aus dem Jahre 2022 beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung gibt es hierzu keine Einwände, da sich hingegen der Genehmigung aus 2022 keine wesentlichen Änderungen ergaben, welche eine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens begründen würden.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

zu 3 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage, Sankt-Wendelin-Straße 15, Fl. Nr. 25/16, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage, Sankt-Wendelin-Straße 15 in Zeckern.

Im Zuge des Antrags auf Vorbescheid werden zu folgenden Themen spezielle Fragen gestellt:

1. Aufschüttung/Abgrabung
2. Geschossigkeit
3. Geländeoberfläche

Hierzu wird seitens des Antragstellers wie folgt begründet:

1. Der Bebauungsplan setzt unter buchst. B Nr. 4 fest, dass das natürliche Bodenrelief maximal bis zu 60 cm verändert werden darf. Das Gebäude soll im Erdgeschoss barrierefrei gestaltet werden. Aufgrund der Topografie ergibt sich talseits, in Richtung Westen, eine Aufschüttung von knapp 1,30 m. Aus Sicht der Verwaltung wäre das Ziel, ein barrierefreies Erdgeschoss zu erreichen, auch mit einer Aufschüttung von 60 cm möglich, jedoch hätte man hier einen großen Höhenunterschied zwischen Erdgeschoss und natürlichem Gelände im hinteren Bereich des Grundstücks. Die Aufschüttung im hinteren Bereich des Grundstücks dient deshalb lediglich der besseren Nutzung des westlichen Gartenbereichs. Aufgrund des stark abfallenden Geländes ist es aus Sicht der Gemeinde vertretbar, im Bereich des Hauses eine ebenerdige Aufschüttung vorzunehmen. Sowohl zu den angrenzenden Nachbargrundstücken als auch zu dem dahinter liegenden Außenbereichsgrundstück sollte das Gelände jedoch entsprechend der vorliegenden Planung abgebösch werden.
2. Im Bebauungsplan ist die Geschossigkeit mit I+D festgesetzt. Das Vorhaben soll mit zwei Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss entstehen. Das Gebäude liegt weiterhin unter der festgesetzten Firsthöhe von 10 m. Hierzu wurde im Jahre 2024 ein Grundsatzbeschluss im Gemeinderat gefasst, wonach derartige Bauweise als zulässig erachtet werden. Eine Befreiung hierfür kann in Aussicht gestellt werden.
3. Der Bebauungsplan setzt fest, dass der Übergang zu den angrenzenden Nachbargrundstücken durch Böschungen dargestellt werden sollen. In der uns nun vorliegenden Planung ist eine Abböschung zu den umliegenden Grundstücken dargestellt.

Hinweis:

Es wird auf die Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Bauflächen hingewiesen unter der Festsetzung Nr. 9.2 des Bebauungsplanes. Im Westen des Baugebiets sind zur Ortsrandgestaltung und -eingrünung mit Heckensträuchern zu bepflanzen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bauausschuss stimmt den Ausführungen der Verwaltung im Sachverhalt zu.

Beschluss: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

zu 4 Isolierte Befreiung für die Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Am Zobelstein 18, Fl. Nr. 219/23, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Am Zobelstein 18 in Zeckern.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Einfriedungen im allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. In bestimmten Bereichen des Plangebiets ist zudem die Einfriedung von Vorgartenflächen unzulässig. Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche liegt jedoch außerhalb dieser Bereiche.

Das Grundstück ist derzeit durch eine Hecke eingefriedet, welche entfernt und durch den geplanten Sichtschutzzaun ersetzt werden soll.

Der rückwärtige Grundstücksbereich grenzt nicht unmittelbar an die Hauptverkehrsfläche, sondern an die innerhalb des Plangebiets vorhandene Stichstraße. Aufgrund dieser Lage ist davon auszugehen, dass sich der Sichtschutzzaun nicht wesentlich auf das Straßenbild auswirken würde.

Allerdings ist anzumerken, dass im Plangebiet bislang keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Einfriedung von Grundstücken zu öffentlichen Verkehrsflächen erteilt wurden. Eine entsprechende Befreiung würde daher einen Präzedenzfall für vergleichbare zukünftige Anträge darstellen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bauausschuss stimmt den Befreiungen für die Errichtung eines Sichtschutzes zu.

Beschluss: Ja 8 Nein 1 Anwesend 9

Nichtöffentliche Sitzung

...

Alexander Westermann
1. Bürgermeister

Max Wölfel
Verwaltungsfachwirt