

**Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 30.09.2014 gemäß § 34 Abs. 5 GeschO.**

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende 20:20 Uhr  
Ort: Sitzungssaal Rathaus Hemhofen

**Anwesend:**

Vorsitz

Nagel, Ludwig 1. Bgm.,

Ausschussmitglieder

Bauerreis, Fred,  
Bräutigam, Lutz Dr.,  
Dubois, Ulrike,  
Großkopf, Konrad,  
Haag, Horst,  
Kerschbaum, Gerhard,  
Koch, Thomas,  
Wölfel, Marcus,

Schriftführer/in

Wahl, Georg,

**Es fehlen:**

### **Eröffnung der Sitzung:**

Der Vorsitzende 1. Bgm. Nagel begrüßt die Ratsmitglieder, die Zuhörerschaft, die Vertreterin der Presse sowie den Vertreter 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 Gemeinderat beschlussfähig ist.

Weiterhin verweist er darauf, dass auch noch die Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift (war nicht auf der Tagesordnung) ansteht und bittet um Zustimmung. Diese erfolgte einstimmig.

Im Anschluss daran gab der Vorsitzende im Rahmen der „Bürgerfragestunde“ anwesenden Bürgern die Gelegenheit, sich zu allgemein interessierenden Themen zu äußern bzw. Fragen zu stellen.

Es wurden keine gestellt.

---

## TAGESORDNUNG:

### Öffentliche Sitzung

#### zu 1 **Neubau von 3 Mehrfamilienwohnhäusern und 3 Carports auf dem Grundstück Hauptstr. 34 (Tekturplanung)**

##### Sachverhalt:

Das Baugesuch wurde in der letzten Gemeinderatssitzung abgelehnt. Der Bauträger hat zwischenzeitlich eine Umplanung vorgenommen die folgende Punkte beinhaltet:

- Verzicht auf die vorgesehenen Verkaufspavillons
- Reduzierung der Gebäudelänge für das westliche Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen um 1,50 m und gleichzeitige Verbreiterung des Gebäudes um 0,50 m
- Durch die Umplanungen vergrößert sich der Abstand der westlichen Gebäudekante zur Straßenbegrenzung der Staatstraße von bisher 16,22 m auf nunmehr 17,73 m (Südwestkante), bzw. 17,91 m (Nordwestkante)

Nachdem festzustellen ist, dass auch die beiden benachbarten Gebäude der Sparkasse und der Apotheke die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze von 20 m bereits unterschreiten und sich das Bauvorhaben nach Umplanung somit an diese bereits vorhandenen Abweichungen anpasst, sollte aus Sicht der Verwaltung auch aus Gleichbehandlungsgründen den notwendigen Befreiungen zugestimmt werden.

Dem Bauvorhaben wurde bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage grundsätzlich zugestimmt.

Auf der westlichen Hälfte (vorderer Bereich an der Hauptstr.) soll 1 Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Vollgeschossen (12 Wohnungen – 4 je Vollgeschoss), und auf der östlichen Hälfte 2 Mehrfamilienhäuser mit je 2 Vollgeschossen (1 davon im Norden mit 6 Wohnungen – 3 je Vollgeschoss und 1 davon im Süden mit 4 Wohnungen – 2 je Vollgeschoss) errichtet werden.

Weiterhin sind 31 Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde geplant. Das Bauvorhaben wurde im Rahmen der Erstellung des Bauantrags mit Vertretern des Staatlichen Bauamts Nürnberg, dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt, der Gemeinde Hemhofen sowie dem Kreisbrandrat vorbesprochen.

Die Prüfung des Bauantrags hat ergeben, dass er in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 – „Alleeäcker“ abweicht:

- Vollgeschosse: Überschreitung von zwingend 2 Vollgeschossen um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse (Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohnungen) und Überschreitung von 1 Vollgeschoss um 1 Vollgeschoss auf 2 Vollgeschosse (für die beiden östlichen Mehrfamilienwohnhäuser).
- Baugrenzen: Situierung mehrerer Stellplätze vollkommen außerhalb der Baugrenzen sowie geringfügige Überschreitung durch das westliche Mehrfamilienwohnhaus.

Das erforderliche Sichtdreieck wird eingehalten.

Anmerkung: Für die beiden Mischgebietsbereiche (MI I und MI II) sind keine Wohneinheitenbegrenzungen festgesetzt.

Hinsichtlich der Beurteilung zu den Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Stellungnahmen des Ing.-Büros Miller für die Entwässerung sowie des Zweckverbandes zur Wasserversorgung

und des Ing.-Büros Schmid für die Stromversorgung liegen vor) ist nachstehendes festzustellen:

- **Entwässerung:** Unter der Annahme, dass diese versiegelte Fläche derzeit vollständig und ohne zwischengeschalteten Regenrückhalteraum mit Abflussdrosselung in den Abwasserkanal eingeleitet wird, würde auch der ungedrosselte Anschluss der Fläche nach dieser Neubaumaßnahme nicht zu einer Erhöhung der derzeitigen hydraulischen Belastung in der weiterführenden Kanalisation führen. Entsprechend der Darstellung in den Planunterlagen des Bauantrages ist eine teilweise Entsiegelung des Grundstücks durch die Umwandlung von derzeit versiegelter Flächen in Grünflächen vorgesehen. Damit würde sich die hydraulische Belastung in der weiterführenden Kanalisation im Vergleich zum derzeitigen Zustand sogar etwas reduzieren. Zur Verbesserung der hydraulischen Situation in der weiterführenden Kanalisation würde es auch in Hinblick auf die zu erwartende Zunahme von Starkregenereignissen beitragen, im Zuge des Neubaus der Grundstücksentwässerungsanlage die Errichtung eines Regenrückhalterausms mit Abflussdrosselung zu fordern. Die bestehende Zufahrt soll an die nördliche Grenze des Grundstücks verlegt werden. Der Bereich der alten Zufahrt soll begrünt werden. Aus technischer Sicht wird daher empfohlen, eine neue Abwasserleitung mit einem Kontrollschacht in der neuen Zufahrt zu errichten. Die Kosten für diese Verlegung sowie die Errichtung eines Regenrückhalterausms mit Abflussdrosselung gehen zu Lasten des Eigentümers.
- **Wasserversorgung:** Zur Versorgung der geplanten Bebauung wird je Mehrfamilienhaus ein eigenständiger Anschluss gefordert, damit Versorgungssicherheit gewährleistet werden kann. Bezogen auf die benötigten Neuanschlüsse wäre ein Sondervereinbarung oder eine städtebauliche Regelung zwischen Eigentümer und Verband über die Kostentragung (Eigentümer) abzuschließen. Die Neuanschlüsse gehen ausschließlich zu Lasten des Eigentümers.
- **Stromversorgung:** Vor Durchführung evtl. Abbrucharbeiten ist der Antrag auf Abbau sämtlicher Stromanschlüsse vom Bauträger mit Übernahme der Kosten zu beantragen.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen wird erteilt, wobei die Maßgaben zur Ver- und Entsorgung zu beachten sind.

Beschluss: Ja 8 Nein 1

#### **zu 2     Antrag auf Befreiung von den Bauvorschriften zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Zeckener Hauptstr. 22 b (nochmalige Behandlung aufgrund Beanstandung des GR-Beschlusses vom 16.09.2014 gemäß Art. 59 Abs. 2 GO durch den 1. Bürgermeister)**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat sich mit der beantragten Abweichung von den Festsetzungen des Bauungsplanes befasst und diese trotz des Hinweises der Verwaltung auf einen Vergleichsfall, bei dem eine Befreiung erteilt wurde, abgelehnt. Nachdem der 1. Bgm. nach Art. 59 Abs. 2GO verpflichtet ist Beschlüsse des Gemeinderates oder eines Ausschusses, die er für rechtswidrig hält zu beanstanden, hat der 1. Bgm. mit E-Mail vom 18.09.2014 an alle Gemeinderatsmitglieder eine solche „Beanstandung“ vorgenommen da er den Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt sieht und dabei angekündigt, dass der Beratungspunkt nochmals auf die Tagesordnung des Bau- Verkehrs- u. Umweltausschusses gesetzt wird.

Aus Sicht der Verwaltung ist auch nach Rücksprache bei der Bauordnungsbehörde am Landratsamt und aufgrund der Erfahrungen bei vergleichbaren Klageverfahren beim Verwal-

tungsgericht eindringlich darauf hinzuweisen, dass aufgrund der erteilten Befreiung in einem direkt vergleichbaren Fall an derselben Straße eine Bindung der Gemeinde eingetreten ist, auf die von der Verwaltung bereits bei der damaligen Beschlussfassung hingewiesen wurde. Eine nunmehrige Ablehnung eines gleichgelagerten weiteren Baugesuches würde daher eindeutig einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz darstellen der im Falle einer Klage mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Aufhebung der Ablehnung führen würde.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Unter Aufhebung des Beschlusses vom 16.09.2014 wird nach erfolgter Diskussion das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für das gerade Teilstück der Zeckerner Hauptstraße erteilt, nicht jedoch für den Kurvenbereich und das Teilstück Schulstraße. Voraussetzung ist, dass die erforderlichen Sichtdreiecke eingehalten werden.

Beschluss: Ja 5 Nein 4

**zu 3 Verlegung der Bushaltestelle Zeckerner Hauptstraße (Anregung aus der Bürgerfragestunde GR vom 16.09.2014)**

**Sachverhalt:**

Im Rahmen der „Bürgerfragestunde“ bei der GR-Sitzung am 16.09.2014 wurde von einem Bürger vorgeschlagen, dass die Bushaltestelle in der Zeckerner Hauptstraße vor der Einmündung Schulstraße um ca. 20 m -30 m verlegt werden sollte. Zur Begründung verwies er darauf, dass durch einen in der Bushaltestelle stehenden Bus die Sicht auf die unmittelbar anschließende Einmündung Schulstraße („Rechts-vor-Links-Regelung“) verstellt wird und ein Einscheren der Fahrzeuge vor dieser Kreuzung nicht mehr möglich ist. Das Fazit der eingeholten Stellungnahme bei der Polizeiinspektion Höchststadt a.d.Aisch (Herr Thaler – Verkehrssachbearbeiter) ist, dass die Zurücksetzung sinnvoll wäre und ein Ortstermin mit Vertretern des Landratsamtes, der Polizei, des Busunternehmens sowie der Gemeinde vereinbart werden soll.

**Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, wie im Sachverhalt aufgeführt, zu verfahren.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

**zu 4 Verkehrssituation Musikschule Zeckern/Blumengasse (Bürgeranregung aus GR-Sitzung vom 16.09.2014)**

**Sachverhalt:**

Im Rahmen der Bürgerfragestunde bei der GR-Sitzung am 16.09.2014 ging ein Bürger auf die Verkehrssituation um die Musikschule ein und vertrat die Auffassung, dass die dortige Verkehrssituation unklar ist. Er verwies dabei auf den angeordneten Bereich „Spielstraße“ und ein seiner Meinung fehlendes Schild „Sackgasse“.

Herr Thaler von der Polizeiinspektion Höchststadt a.d.Aisch teilte auf Anfrage Folgendes mit:

Die Blumengasse ist eine Sackgasse. Diese ist mit Verkehrszeichen 325 (verkehrsberuhigter Bereich) beschildert. Dieses VZ 325 steht auch an der Zufahrt zum Parkplatz der Musikschule von der Zeckerner Hauptstraße aus. Eine Änderung der bestehenden Beschilderung ist hier nicht notwendig. Es wäre jedoch sinnvoll, in der Blumengasse in Höhe der Musikschule, das Verkehrszeichen 357 (Sackgasse) anzubringen.

**Beschlussvorschlag:**

Nach erfolgter Diskussion wird beschlossen, dass das VZ 357 (Sackgasse) entgegen der Empfehlung der Polizei, bei der Einfahrt zur Blumengasse (Gärtnerei) angebracht und das

VZ 325 (verkehrsberuhigter Bereich) in der Zeckerner Hauptstraße, an der Einfahrt zum Parkplatz Musikschule, entfernt wird.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

**zu 5 Verkehrssituation in den Stichstraßen Am Zobelstein (Bürgerantrag zur Anordnung von Halteverboten)**

**Sachverhalt:**

Ein Anwohner des Baugebiets „Zobelstein-Nord“ hat uns mitgeteilt, dass in der Stichstraße schräg gegenüber des Seniorenheims „Haus Heinrich“ und des Mehrgenerationenhauses geparkt wird. Dadurch ist ein Ein- und Ausfahren zu den Anwesen nur mit Schwierigkeiten möglich. Im besonderen Maße trifft dies für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sowie der Krankenwagen zu. Es wurde daher darum gebeten ein beidseitiges Haltverbot aufzustellen. Da dieser Sachverhalt auch für die anderen Stichstraßen anzuwenden ist, werden diese in die Beurteilung und Beschlussfassung mit aufgenommen.

Herr Thaler von der Polizeiinspektion Höchstadt a.d.Aisch teilte auf Anfrage Folgendes mit:

Das Aufstellen von Haltverboten mit VZ 283 ist nicht notwendig. Gem. § 12/I Nr. 1 StVO ist das Halten und Parken an engen und unübersichtlichen Stellen sowie gem. § 12/III Nr. 3 StVO vor Grundstücksein- und -ausfahrten, auf schmalen Fahrbahnen auch ihnen gegenüber, nicht zulässig. Die Rechtsprechung geht hier von einer Restfahrbahnbreite von 3 m aus.

**Beschlussvorschlag:**

Aufgrund der Stellungnahme des Herrn Thaler von der Polizeiinspektion Höchstadt a.d.Aisch besteht daher kein Handlungsbedarf.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

**zu 6 Anfragen an den 1. Bgm. Nagel, den Gemeinderat oder die Verwaltung**

GR Th. Koch:

Er schlägt vor, dass die Hecke an der Einmündung St 2259/Baiersdorfer Straße im Bereich des Begleitgrüns gekürzt wird, damit eine bessere Sicht für die Verkehrsteilnehmer erzielt wird.

GR Kerschbaum:

Er macht darauf aufmerksam, dass am Ende der Andreas-Sapper-Straße bzw. Beginn des Flurbereinigungsweges häufig geparkt wird, was für ihn zu einem problematischen Durchfahren mit seinen landwirtschaftlichen Fahrzeugen führt.

GRin Dubois:

Sie verweist darauf, dass im Bereich Sterhof/Baiersdorfer Straße das Gebüsch am Marktweiher, aus Sichtgründen, vom Eigentümer zurückgeschnitten werden sollte.

1. Bgm. Nagel bedankt sich bei allen Ratsmitgliedern und bei dem Vertreter der Verwaltung und beendet die Sitzung.

Ludwig Nagel  
1. Bürgermeister

Georg Wahl  
Verw.-Fachwirt