



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 17.03.2014  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:18 Uhr  
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Pfann, Robert Erster Bgm.

### Ausschussmitglieder

Bensch, Harald

Vertretung für Herrn Klaus Pfann

Kremer, Jürgen

Müller, Reinhardt

Oberfichtner, Harald

Vertretung für Herrn Richard Seidler

Schrödel, Fritz

Schulze, Bernd Dr.

Weiß, Markus Dr.

Wystrach, Harald

### Schriftführer/in

Knorr, Mario

### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### Ausschussmitglieder

Pfann, Klaus

Seidler, Richard

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 17.02.2014
- 2 Bauanträge und -Vorabfragen
- 2.1 Vorabfrage Thomas Linkohr über die Errichtung einer Einfriedung auf der Fl.Nr. 322/43, Gemarkung Schwand, Brombeerweg 10 **2014/0122**
- 3 Berichte der Verwaltung
- 4 Anfragen der Ausschussmitglieder

Erster Bürgermeister Robert Pfann eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1      Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 17.02.2014**

**Beschlossen Ja 9    Nein 0**

### **TOP 2      Bauanträge und -Voranfragen**

#### **TOP 2.1    Voranfrage Thomas Linkohr über die Errichtung einer Einfriedung auf der Fl.Nr. 322/43, Gemarkung Schwand, Brombeerweg 10**

Der Antragsteller beabsichtigt an der Nord- und Südseite die Errichtung einer Einfriedung aus Betonfertigelementen. Der Zaun soll 1,60 Meter hoch, an der Nordseite ca. 8 Meter und an der Südseite ca. 30 Meter lang werden.

Herr Linkohr beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neues Ortszentrum“ hinsichtlich der Ausführung sowie Höhe der Einfriedung.

Er begründet seinen Antrag wie folgt:

*„An der Nordseite und der Südseite meines Grundstückes befinden sich Einfahrten meiner Nachbarn mit je ca. 30 Meter Länge.*

*Momentan ist die nördliche Grenze mit ca. 5 Meter und die südliche Grenze mit ca. 30 Meter Thuja bepflanzt.*

- a) *Es ist mir zukünftig leider nicht mehr möglich die Bepflanzung zu pflegen, d.h. zurückschneiden, da ich seit dem letzten Jahr erheblich unter Allergie auf diese Pflanzen leide. Deshalb würde ich die neue Einfriedung mit Betonfertigelementen durchführen (siehe Prospektausschnitt).*
- b) *Die Höhe der Einfriedung in der o.g. Bauweise würde ich gerne auf 1,60 Meter festlegen, weil dadurch bei den Einfahrten meiner Nachbarn der Lärmpegel erheblich abgeschwächt wird.“*

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neues Ortszentrum“. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes sind die Einfriedungen als Maschendrahtzäune in einer Höhe von 1,20 Meter und einer 0,80 Meter breiten Heckenvorpflanzung vorgesehen.

Der beantragte Sichtschutzzaun würde die Festsetzungen des Bebauungsplanes weder in der Höhe noch in der Art einhalten. Damit würde das durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verlangte Bild nicht erreicht werden. Die gewünschte natürliche Offenheit würde verloren gehen.

Die vom Antragsteller vorgebrachte Lärminderung kann nicht als Begründung für eine Befreiung anerkannt werden. Bei einer normalen wohnlichen Nutzung der Nachbargrundstücke können nur hinnehmbare Beeinträchtigungen entstehen. Diese Beeinträchtigungen könnten durchaus mit der Pflanzung einer anderen dem Bebauungsplan entsprechenden Heckenart abgemildert werden.

Weiterhin ist zu Bedenken, dass bisher bei ähnlichen Antragstellungen keine Befreiungen erteilt wurden. Bauherren, welche sich bisher an die Festsetzungen gehalten haben, würden benachteiligt werden.

Bei einer Ortsbesichtigung durch die Verwaltung wurden hinsichtlich der Höhe und der Art von Einfriedungen im Bereich „Neues Ortszentrum“ 13 erkennbare Überschreitungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt. Für diese Überschreitungen wurden bisher keine Befreiungen von Seiten des BauUA erteilt.

Befreiungsanträge sind jedoch verständlich, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortszentrum hinsichtlich der Einfriedungen sehr eng gefasst sind. Es sollte beraten werden, ob sich die Mitglieder des MGR eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Festsetzungen für die Einfriedungen vorstellen können. Damit könnte der MGR eine Neuordnung der Festsetzungen bestimmen. Dabei kann geprüft werden, ob das beantragte Vorhaben in eine Neuordnung aufgenommen werden kann.

Sollte eine Anpassung des Bebauungsplanes in Erwägung gezogen werden, wäre es sinnvoll den Antrag zurückzustellen. Dies würde wegen der Fiktionsfrist derzeit eine Ablehnung des Antrages bedeuten.

Bei einer jetzigen Befreiung würde man für eine mögliche Bebauungsplanänderung bereits eine Festsetzungsvorgabe schaffen. Ohne Bebauungsplanänderung würde die Befreiung einen Bezugsfall ergeben. Dadurch wird es schwierig weitere Befreiungsanträge zu Einfriedungen anderer Art abzulehnen.

Für die Behandlung des Antrages werden zwei Beschlussvarianten gesehen.

#### Alt. 1

Der BauUA erteilt Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neues Ortszentrum“ und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

#### Alt. 2

Der BauUA stellt den Antrag bis zu einer Bebauungsplanänderung zurück. Wegen der Fiktionsfrist wird der Antrag vorerst abgelehnt.

MGR Oberfichtner ist dafür, jetzt eine Befreiung zu erteilen und dann die Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Vom VS wird erklärt, dass man derzeit eine Befreiung erteilen könnte. Diese Befreiung wäre dann aber auch gleich eine Vorgabe, die in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden müsste.

Von MGR Schrödel werden zu diesem Vorhaben bedenken geäußert. Als man den Bebauungsplan Ortszentrum aufgestellt hat, wollte man ein offenes und begrüntes Gebiet schaffen. Bisher wurden keine Befreiungen erteilt. Durch eine solche Befreiung würde man in diesem Gebiet den Grundgedanken dieses Gebietes verabschieden. Somit kann er diesem Tagesordnungspunkt nicht zustimmen.

Der VS erläutert, dass es bereits 13 Fälle gibt, in denen der Bebauungsplan nicht eingehalten und Fakten geschaffen wurden. Hinzuzufügen ist auch, dass die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Neues Ortszentrum“ bezüglich der Einfriedungen sehr eng gefasst sind. Man sollte versuchen eine Lockerung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

MGR Wystrach ist mit der Höhe der beantragten Einfriedung nicht einverstanden. Vielleicht wäre es möglich eine maximale Höhe von 1,40 m festzusetzen.

MGR Bengsch schlägt vor, den Antrag zurückzustellen und den Bebauungsplan ohne eine einzige erteilte Befreiung zu überarbeiten.

Von MGR Oberfichter wird gefragt, wie lang eine entsprechende Änderung dauert.

Der VS antwortet, dass man mit einem halben bis dreiviertel Jahr mindestens rechnen müsste.

MGR Oberfichtner beantragt eine Sitzungsunterbrechung um den Antragsteller anzuhören.

Der VS lässt über den Antrag auf Sitzungsunterbrechung abstimmen:

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

Nachdem der Antragsteller zu seinem Vorhaben Stellung genommen hat, wird die Sitzungsunterbrechung vom VS aufgehoben.

Der VS lässt über den Tagesordnungspunkt hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplanes und der Befreiung einzeln abstimmen:

**Beschluss:**

Der MGR beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Neues Ortszentrum“ hinsichtlich der Festsetzungen für die Einfriedungen.

**Beschlossen Ja 6 Nein 3**

Gegenstimmen: MGR Wystrach, MGR Bengsch und MGR Schrödel

**Beschluss:**

Der BauUA erteilt Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neues Ortszentrum“ und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Beschlossen Ja 5 Nein 4**

Gegenstimmen: MGR Wystrach, MGR Bengsch, MGR Kremer und MGR Schrödel

**TOP 3    Berichte der Verwaltung**

Der VS erinnert die Ausschussmitglieder an die kommenden Veranstaltungen. Am Dienstag, den 18.03.2014 findet die Infoveranstaltung Wochenendgebiet im Sportheim des 1. FC Schwand und am Freitag, den 21.03.2014 die Sportlerehrung in der Gemeindehalle statt.

**TOP 4    Anfragen der Ausschussmitglieder**

Keine

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:18 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann  
Erster Bürgermeister

Mario Knorr  
Schriftführer/in