



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 20.06.2016  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:12 Uhr  
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Pfann, Robert

### Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Hönig, Markus

Kremer, Jürgen

Oberfichtner, Harald

Scharpff, Wolfgang

Seidler, Richard

Städler, Anja

Theiler, Michael

Wystrach, Harald

Zu TOP 2.1 anwesend; 19:01 Uhr

Vertretung für Herrn Dr. Bernd Schulze

### Schriftführer/in

Knorr, Mario

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

### Ausschussmitglieder

Schulze, Bernd Dr.

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 23.05.2016
- 2 Bauanträge und -Vorabfragen
- 2.1 Bauvorabfrage Gabriele Appel und Marco Panzer über die Errichtung von zwei Einfamilienhäuser auf der Fl.Nr. 165/9, Gemarkung Schwand, Feldstraße 5 **2016/0385**
- 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

<b>TOP 1      Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 23.05.2016</b>
---

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

<b>TOP 2      Bauanträge und -Voranfragen</b>
---

<b>TOP 2.1      Bauvoranfrage Gabriele Appel und Marco Panzer über die Errichtung von zwei Einfamilienhäuser auf der Fl.Nr. 165/9, Gemarkung Schwand, Feldstraße 5</b>
--

Die Antragsteller beabsichtigen den Abriss des bestehenden Mehrfamilienhauses und die Errichtung von zwei Einfamilienhäuser auf der Fl.Nr. 165/9, Gemarkung Schwand, Feldstraße 5.

Das 1.044 m<sup>2</sup> große Grundstück soll geteilt werden um die Möglichkeit zu schaffen, zwei Einfamilienhäuser zu errichten.

Um die Errichtung der beiden Einfamilienhäuser umsetzen zu können, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig:

- Bebauung außerhalb der Baugrenze

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 für Schwand. Den Planunterlagen zufolge soll das östlich geplante Einfamilienhaus außerhalb der für das Grundstück festgesetzten Baugrenzen liegen. Demzufolge ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Bebauung außerhalb der Baugrenze notwendig.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das westlich geplante Gebäude erfüllt die Festsetzungen des Bebauungsplans. Das östlich geplante Gebäude verlässt die festgesetzten Baugrenzen. Eine Nachverdichtung und Teilung dieses Grundstücks mit 1.044 m<sup>2</sup> ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden mit einem größeren bebaubaren ebenfalls nicht verlassen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 für Schwand hinsichtlich der Bebauung außerhalb der Baugrenze kann gesehen werden.

MGR Scharpff ist der Meinung, dass der Innenbereich nachverdichtet werden sollte, bevor man im Außenbereich neue Baugebiete ausweist oder einzelne Vorhaben zulässt. Wenn es die

Möglichkeit der Nachverdichtung gibt und diese auch städtebaulich vertretbar sind, sollte eine Zustimmung erteilt werden. Er befürwortet dieses Vorhaben.

Es werden von Seiten der Ausschussmitglieder keine weiteren Anregungen vorgebracht, so dass der VS über den Tagesordnungspunkt abstimmen lässt.

#### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 für Schwand hinsichtlich der Bebauung außerhalb der Baugrenzen. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.**

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

### **TOP 3     Berichte der Verwaltung**

Der VS berichtet, dass auf Anregung des Seniorenbeirats im Bereich Sägerhof/Netto-Markt einige Änderungen vorgenommen wurden. Zum einen hat man an der Zufahrt zum Seniorenhof 1 sowie auf der gegenüberliegenden Seite gut sichtbare Pflaster in den Gehwegen eingebaut bzw. eine Markierung aufgebracht, um ein optisches Signal zu geben, vor dem Überqueren der Straße anzuhalten und zu schauen. Daneben wurde der scharfe Knick an der am Gehweg angrenzenden Parkbucht (Zugang zum Netto-Markt) durch Verbreitern der Pflasterung „entschärft“. Der Eigentümer des Verbrauchermarkts will ebenfalls eine gewisse Begradigung am fußläufigen Zugang vornehmen.

Das vom Seniorenbeirat gewünschte Versetzen der Querungshilfe im Zugangsbereich zum Seniorenhof 1 ist nach den geltenden Richtlinien zum Anlagen von Straßen (RAS) wegen der erforderlichen Fahrbahnbreite von mindestens 2,75 m nicht möglich, weil tatsächlich nur noch etwa 2,35 m vorhanden wären. Außerdem würde die Umsetzung Kosten von mindestens ca. 35.000 EUR verursachen.

MGR Wystrach fragt, ob ein „Zebrastrreifen“ an dieser Stelle errichtet werden könnte.

Der VS erklärt, dass auch diese Möglichkeit geprüft worden ist. Diese Anregung kam auch von Seiten des Seniorenbeirats. Bei einem Ortstermin hat die Polizei darauf hingewiesen, dass ein „Zebrastrreifen“ in einer Zone 30 nicht erlaubt ist. Außerdem ist ein Mindestverkehrsaufkommen an Fahrzeugen und Fußgängern erforderlich. Die geforderte Verkehrsdichte liegt nicht vor. Eine Überquerungshilfe in Form eines Zebrastrreifens zieht spezielle Maßnahmen nach sich. Es müsste z.B. eine ausreichende Beleuchtung und Kenntlichmachen des Zebrastrreifens erfolgen.

Der VS berichtet abschließend, dass die Sanierung der Bürger Stub'n im Großen und Ganzen planmäßig verlaufen ist. Die für das kommende Wochenende geplante Eröffnung der Gaststätte ist nicht möglich, weil beim Anliefern/Transport Kühlschubkästen der Theke beschädigt worden sind. Die Ersatzteile sollen aber in der nächsten Woche geliefert werden. Die Pächter wollen am 01.07.2016 die Bürger Stub'n wieder eröffnen. Die am Freitag, 24.06.2016 in der Gemeindehalle stattfindende Abi-Feier des Wolfram-von-Eschenbach-Gymnasium kann auf jeden Fall bewirkt werden, da die Küchensanierung abgeschlossen ist.

**TOP 4    Anfragen der Ausschussmitglieder**

Keine

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:12 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann  
Erster Bürgermeister

Mario Knorr  
Schriftführer/in