

Beschlussvorlage 2025/1142



Sachgebiet
Bauamt

Sachbearbeiter
Mareen Bergler

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	22.09.2025		

Betreff

Antrag auf Vorbescheid über die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 180/3, Gemarkung Schwand, Flurstraße 2

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt das Grundstück mit der Fl.Nr. 180/3, Gemarkung Schwand zu teilen, um im östlichen Bereich ein weiteres Grundstück mit einer Fläche von ca. 450 m² zu schaffen. Hierauf soll sodann ein Wohnhaus mit Garage entstehen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 für Schwand.

Der Bebauungsplan sieht für den vom Antrag betroffenen Bereich Baugrenzen vor. Des Weiteren ist im östlichen Bereich des Grundstücks ein Sichtdreieck eingezeichnet. Zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses wären Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich. Konkrete Planungen für den Neubau liegen derzeit noch nicht vor. Grundsätzlich stellt sich für den Bauherrn die Frage, ob eine Nachverdichtung in diesem Bereich möglich ist.

Beurteilung der Verwaltung:

Aufgrund der Dimensionierung des Sichtdreiecks ist möglicherweise auch die Baugrenze entsprechend geringeren Ausmaßes festgesetzt worden. Im Bereich des Bebauungsplans wurden bereits Befreiungen hinsichtlich einer Überschreitung der Baugrenze erteilt.

Befreiungen vom Bebauungsplan können nach § 31 Abs. 2 BauGB dann erteilt werden, wenn die Abweichung die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wollte die Gemeinde ein einheitliches Bild erreichen. Auch bei einer Nachverdichtung würde ein einheitliches Bild gewahrt bleiben. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Bezüglich des Sichtdreiecks wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens das Tiefbauamt des Landratsamtes Roth gehört. Bereits im Vorfeld wurde von dort signalisiert, dass eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann, da das Sichtdreieck überdimensioniert dargestellt wurde.

Die Verwaltung kann für das Vorhaben eine positive Entscheidung empfehlen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das Vorhaben Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 1 für Schwand hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung und der Bebauung innerhalb des Sichtdreiecks. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anlagen:

Bebauung und Baulinien
Bebauungsmöglichkeit
Darstellung Sichtdreieck
Lageplan

Übersicht Vorhaben
Vorhabensbezeichnung