



STADT  
BAD WINDSHEIM

## Niederschrift

über die 45. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses des Stadtrates am Dienstag, 13. November 2018 um 16.30 Uhr im großen Sitzungssaal des Rathauses zu Bad Windsheim

- Öffentlicher Teil -

Zur Sitzung waren anwesend:

Erster Bürgermeister Bernhard Kisch (Vorsitz),

ferner die Stadtratsmitglieder:

Gerhäuser G.  
Hummel (bis Nr. 550)  
Volkert  
Negendank  
Reichenberg  
Spieler  
Horst  
Dehner  
Wolf  
Heckel

Es fehlten:

STRM J. Gerhäuser  
STRM E. Gurrath

Von der Verwaltung waren anwesend:

Stadtbaumeister Knoblach  
Herr Greifenstein (Stadtbauamt)  
Frau Schlosser (Protokoll)

\*\*\*\*\*

Beginn der öffentlichen Sitzung: 17.35 Uhr

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses erhalten Zusammenstellungen der Baugesuche im Zeitraum vom 18. September 2018 bis 12. November 2018 gem. § 12 Abs. 2 Nr. 4 Buchst. c) GeschO, zu denen das Einvernehmen erteilt wurde, der Genehmigungsfreistellungen im Zeitraum vom 18. September 2018 bis 12. November 2018 gem. § 12 Abs. 2 Nr. 4 Buchst. a) GeschO und der Anträge auf Erteilung einer Erlaubnis nach Art. 6 DSchG, die im Zeitraum vom 18. September 2018 bis 12. November 2018 an das Landratsamt weitergeleitet wurden.

Nr. 547

**Bebauungsplan Nr. 72.1 „Wohnanlage an der Berliner Straße“;  
Abwägungsbeschluss**

Nach Darlegung des Sachverhalts anhand der Beschlussvorlage (Drucksachen-Nr. 31-1657) erläutert Stadtbaumeister Knoblach das geplante Bauvorhaben. Von der Bürgerschaft werden eine Beeinträchtigung der Privatsphäre sowie die Verschattung der Grundstücke befürchtet. Aufgrund der Gebäudehöhe und der Abstandsflächen würden die Grundstücke im Norden belastet. Festzustellen sei, dass die Abstandsflächen eingehalten werden und im nördlichen Bereich die Pflanzung von Laubbäumen angeregt wurde. Eine Festsetzung sei aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Grundstücksgrenze nicht möglich.

STRM Volkert regt an, das Penthouse von der Gebäudekante zurückzusetzen, um eine optische Höhenreduzierung zu erreichen.

STRM Spieler bittet, die Abstandsflächen insbesondere im nördlichen Bereich nochmals zu prüfen, da sie seines Erachtens überschritten werden. Dies würde die Zustimmung der Nachbarn erfordern.

Stadtbaumeister Knoblach stellt fest, der Bebauungsplanentwurf sei mit der Bauaufsicht des Landratsamtes überprüft und abgestimmt. Das Einverständnis wurde erteilt. Die Abstandsflächen nach Bayerischen Bauordnung sind eingehalten. Soweit der Abwägungsbeschluss nicht gefasst werde, könne auch der Satzungsbeschluss nicht erfolgen, damit kein Baurecht entstehen.

STRM Hummel empfiehlt, die Beschlussfassung zurückzustellen und bis zur nächsten Sitzung die offenen Fragen zu klären bzw. eine Stellungnahme des Landratsamtes einzuholen.

Erster Bürgermeister Kisch sieht keine Veranlassung, die Aussagen des Stadtbaumeisters anzuzweifeln. Die Verwaltung werde dem Stadtrat in seiner Sitzung am 22. November 2018 zur erneuten Beratung eine genaue Plandarstellung der Abstandsflächen vorlegen.

**Beschluss:** Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 72.1 „Wohnanlage an der Berliner Straße“ werden zurückgestellt. Die erneute Beratung findet im Stadtrat am 22. November 2018 unter Vorlage einer Darstellung der Abstandsflächen statt.

- Abstimmungsergebnis: 6 gegen 4 Stimmen –

STRM Georg Gerhäuser hat an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen (Art. 49 GO).

Nr. 548

**Bebauungsplan Nr. 81 „Elektrofachmarkt an der Illesheimer Straße“;  
Abwägungsbeschluss**

Nach Darlegung des Sachverhalts anhand der Beschlussvorlage (Drucksachen-Nr. 31-1658) erläutert Erster Bürgermeister Kisch auf Nachfrage nochmals die Straßenführung und die sich daraus ergebenden Verbesserungen insbesondere für Fußgänger. Die Planung sei nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**Beschluss:** Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) gemäß der Einzelwürdigung und der Einzelbeschlussvorschläge der dargestellten Stellungnahmen.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 549

**Bebauungsplan Nr. 81 „Neubau Elektrofachmarkt an der Illesheimer Straße“;  
Satzungsbeschluss**

Nach Darlegung des Sachverhalts anhand der Beschlussvorlage (Drucksachen-Nr. 31-1659) ergeht folgender

**Beschluss:** Die Stadt Bad Windsheim erlässt auf Grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl S. 2808,) sowie auf Grund des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl S. 523), sowie auf Grund der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl S. 260), den Bebauungsplan Nr. 81 „Neubau Elektrofachmarkt an der Illesheimer Straße“ als Satzung vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

- STRM Hummel verlässt die Sitzung –

Nr. 550

**Bericht über Projektsachstände in der Bauverwaltung**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Sachverhalt der Vorlage (Stand 13. November 2018) zur Kenntnis. Herr Knoblach weist ergänzend darauf hin (Ifd. Nummer 7 – Bebauungsplan Nr. 1), dass er heute die vom Bauherrn unterschriebene Vereinbarung erhalten habe.

Nr. 551

**Bericht über Projektsachstände im Hochbau**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Sachverhalt der Vorlage (Stand 13. November 2018) zur Kenntnis.

Nr. 552

**Bericht über Projektsachstände im Tiefbau**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Sachverhalt der Vorlage (Stand 13. November 2018) zur Kenntnis. Soweit es zu Verzögerungen bei Maßnahmen komme, sei dies in den Erläuterungen vermerkt.

Ende der öffentlichen Sitzung: 18.14 Uhr

Für die Richtigkeit:

Bad Windsheim, 15. November 2018

Protokoll:

STADT BAD WINDSHEIM

Bernhard Kisch  
Erster Bürgermeister