



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 18.03.2019
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:31 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Hutflesz, Wolfgang

Kremer, Jürgen

Scharpff, Wolfgang

Schulze, Bernd, Dr.

Schwarzmeier, Christina

Seidler, Richard

Städler, Anja

Wystrach, Harald

Vertretung für Herrn Markus Hönig

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hönig, Markus

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 18.02.2019
- 2 Antrag auf Abweichung Metzgerei Der Peipp von den Festsetzungen der Satzung über Werbeanlagen für den Bereich des Marktes Schwanstetten **2019/0660**
- 3 Antrag auf Befreiung Daniela und Sertac Simsek von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten auf der Fl.Nr. 322/193, Gemarkung Schwand, Brombeerweg 3 b **2019/0661**
- 4 Antrag auf Befreiung Ann-Kathrin Hanna und Oliver Matejka von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten auf der Fl.Nr. 322/205, Gemarkung Schwand, Alte Straße 41 d **2019/0662**
- 5 Antrag Kurt Ecke auf Umnutzung der gewerblich genutzten Gebäude auf Fl. Nr 1052 Gmgk Leerstetten, Harm Nr. 9 für Kfz-Einstellplätze und Kfz-Werkstatt **2019/0663**
- 6 Berichte der Verwaltung
- 7 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 18.02.2019

MGR Scharpff merkt an, dass unter TOP 5 „Anfragen der Ausschussmitglieder“ Herr Oberfichtner gefragt hat, ob sein Vorschlag über das Anlegen des Verkehrsübungsplatzes am Parkplatz der Schule nachgegangen wurde. Herr Oberfichtner meinte jedoch den Parkplatz vom Sportheim des 1. FC Schwand.

Der VS bedankt sich bei MGR Scharpff für den Hinweis und lässt über die Niederschrift mit entsprechender Korrektur abstimmen.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 2 Antrag auf Abweichung Metzgerei Der Peipp von den Festsetzungen der Satzung über Werbeanlagen für den Bereich des Marktes Schwanstetten

Herr Stefan Peipp beantragt eine Abweichung von den Festsetzungen der Satzung über Werbeanlagen für den Bereich des Marktes Schwanstetten (WaS).

Die Begründung über die Abweichung finden Sie in der Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beurteilung der Verwaltung:

Die im Jahr 2014 in Kraft getretene Satzung über die Werbeanlagen für den Bereich des Marktes Schwanstetten wurde aufgrund der Bewahrung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes erlassen. Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich über bestimmte Hauptstraßen (Hauptstr. in Leerstetten), Haupterschließungsstraßen und besondere Plätze, welche in der Satzung aufgelistet sind. Zu diesen genannten Straßen zählen auch die Einmündungsbereiche aller anderen darauf stoßenden Straßen und Wege bis zu einer Tiefe von 50 m.

Die Satzung besagt in § 3 Abs. 15, dass Werbeanlagen, welche nicht am Ort der Leistung (Gewerbebetrieb) angebracht werden, unzulässig sind. Feste Fremdwerbung ist laut Satzung nur an den vom Markt Schwanstetten zugelassenen Anschlagflächen gestattet.

Mit dieser Satzung wollte der Markt Schwanstetten das Ortsbild bewahren und Wildwuchs von Werbeanlagen vermeiden. Die Hinweise auf Gewerbebetriebe sollten stattdessen geordnet an einer Stelle zusammengefasst werden. Dafür wurden geeignete Sammelhinweisanlagen, wie z.B. gegenüber der Einmündung Brunnenstraße durch den Markt Schwanstetten aufgestellt.

Nach § 5 WaS können Abweichungen zu dieser Satzung in begründeten Fällen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der Satzung (Bewahrung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes) und unter Würdigung der öffentlich-rechtlichen Belange mit dieser vereinbar sind.

Der eingereichte Antrag auf Befreiung liefert keine Begründung, welche eine Abweichung von den Festsetzungen der Satzung rechtfertigen würde. Alle vom Antragsteller vorgebrachten Gründe sind sicherlich aus seiner Sicht verständlich, würden jedoch ähnlich auch auf alle anderen Gewerbetreibenden zutreffen und somit einen Bezugsfall schaffen. Der Grundgedanke dieser Satzung wäre somit in Frage gestellt. Die Verwaltung empfiehlt daher dem Ausschuss, keine Abweichung für die Anbringung der Werbeanlage zu erteilen.

MGR Scharpff erläutert, dass man innerhalb der Fraktion eine ähnliche Meinung vertritt und deshalb keiner Abweichung zustimmen wird. Auf Antrag der SPD-Fraktion soll die Plakatierungsverordnung geändert werden. In dem Zuge könnte man für drei ortsansässige Lebensmittelhandwerke (Bäckerei Matejka, Dorfladen und Metzgerei „Der Peipp“) Ausnahmegenehmigungen erteilen, da diese nicht direkt an der Hauptstraße liegen. Allerdings sollten diese Vorhaben von den jeweiligen Versorgern beantragt werden, sodass dem Gremium Einzelfallentscheidungen vorbehalten bleiben.

MGR Kremer bringt vor, dass er bereits bei In Kraft treten der Satzung, gegen diese gestimmt hat. Des Weiteren weist er daraufhin, dass sich im Ortsteil Schwand mehrere unerlaubte Werbeanlagen befinden. Hierbei nennt er verschiedene Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet und auch den Wegweiser am Marktplatz vom Indoorspielplatz Megaplay. Außerdem wirbt auch das Restaurant „La Rosa“ in Nähe der Allersberger Straße, sowie die Vinothek Fischer.

Der VS erklärt dazu, dass man die Werbeanlagen im Gewerbegebiet auf Rechtmäßigkeit prüft. Der Wegweiser des Megaplays ist ein Hinweiszeichen auf ein Ziel mit überörtlicher Bedeutung. Hierfür ist das Landratsamt Roth zuständig, da es sich um eine Kreisstraße handelt. Zu der Werbeanlage des Restaurants „La Rosa“ berichtet der VS, dass diese bereits durch die Verwaltung in Bearbeitung ist.

MGR Dorner äußert, dass man Gewerbetreibenden generell auf Antrag Werbeanlagen zugestehen sollte.

Der VS gibt dazu an, dass dies in der Praxis nur schwer umsetzbar in Hinsicht auf die Gleichbehandlung ist.

MGR Seidler schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an. Mit Aufstellung der Satzung hat der Marktgemeinderat eine gemeinsame Entscheidung getroffen, um das Ort- und Landschaftsbild zu bewahren. Die Kreisstraße wird größtenteils von einheimischen Bürgern befahren. Diese wissen, wo die Versorgungsläden im Ort liegen. MGR Seidler ist daher gegen eine Abweichung, da der Metzgerei „Der Peipp“ dadurch kein Schaden entsteht. Die geordnete Beschilderung soll bestehen bleiben.

Von MGR Dr. Schulze wird geäußert, dass er erst durch die Tagesordnung auf die Werbeanlage aufmerksam geworden ist. An angebrachter Stelle ist diese nicht wirklich sichtbar und bringt auch keine Werbewirksamkeit mit sich.

MGR Scharpff möchte klarstellen, dass er den Antrag in vorgelegter Form auch ablehnen wird. Allerdings sollte dieses Thema bei Änderung der Plakatierungsverordnung nochmals thematisiert werden.

MGR Hutflesz bittet die Verwaltung zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, am Ortseingang Leerstetten eine weitere Sammelwerbetafel aufzustellen.

Der VS erklärt, dass die Aufstellung einer Baugenehmigung bedarf und das Vorhaben Abstandsflächen auslöst. Bei den vorhandenen Werbesammelanlagen gab es im Genehmigungsverfahren einige Schwierigkeiten. Dennoch wird die Verwaltung prüfen, ob die Möglichkeit besteht.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die Anbringung einer Werbeanlage der Metzgerei Der Peipp an der Scheune zum Anwesen Am Wasserturm 1 eine Abweichung von der Satzung über Werbeanlagen für den Bereich des Marktes Schwanstetten.

Abgelehnt Ja 2 Nein 8

Abstimmungsvermerke:

Fürstimmen: MGR Dorner und MGR Kremer

TOP 3	Antrag auf Befreiung Daniela und Sertac Simsek von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten auf der Fl.Nr. 322/193, Gemarkung Schwand, Brombeerweg 3 b
--------------	---

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Garage auf der Fl.Nr. 322/193, Gemarkung Schwand, Brombeerweg 3 b.

Hierbei ist ein Antrag auf Befreiung notwendig, da die Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung nicht eingehalten werden. Die Länge des Stauraumes vor der Garage von mindestens 5 m kann nicht eingehalten werden.

Die Begründung der Antragsteller finden Sie im Anhang dieses Tagesordnungspunktes.

Beurteilung der Verwaltung:

Im gesamten Gemeindegebiet gilt die Satzung über Herstellung von Garagen und Stellplätzen des Marktes Schwanstetten (GaStS). Diese regelt in § 4 Abs. 4 Satz 1 GaStS, dass Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Weg verkehrssicher zu erreichen sein müssen. Nach § 4 Abs. 6 GaStS muss die Länge des Stauraumes vor der Garage jedoch mindestens 5 Meter betragen.

Die geplante Doppelgarage hat einen Stauraum von 2,24 Meter an der kürzesten Stelle statt der in der Satzung festgesetzten 5 Meter.

Eine Verkürzung des Stauraumes kann durch eine Befreiung ermöglicht werden. Nach § 7 GaStS können Befreiungen von den Regelungen der Satzung erteilt werden, sofern die Satzung im Einzelfall zu unbilligen Härten führen würde oder das öffentliche Interesse eine Abweichung erfordert.

Von Seiten der Verwaltung kann man sich eine Befreiung vorstellen, da es sich hier um eine Stichstraße mit sehr geringem Verkehrsaufkommen handelt. Des Weiteren wurden in derartigen Fällen Befreiungen erteilt, wenn die Antragsteller bereit waren, ein funkferngesteuertes Garagentor einzubauen. Ein solches Tor wollen die Antragsteller einbauen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist damit gegeben.

Von Seiten des Gremiums werden keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Tagesordnungspunkt abstimmen lässt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt eine Befreiung von den Festsetzungen der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen bezüglich der Reduzierung des

Stauraumes vor der Garage. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bleibt jedoch dem Einbau eines funkferngesteuerten Rolltors vorbehalten.

Beschlossen Ja 9 Nein 1

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimme: MGR Scharpf

TOP 4	Antrag auf Befreiung Ann-Kathrin Hanna und Oliver Matejka von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten auf der Fl.Nr. 322/205, Gemarkung Schwand, Alte Straße 41 d
--------------	---

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Einfahrtstors vor ihrer Grundstückszufahrt auf der Fl.Nr. 322/205, Gemarkung Schwand, Alte Straße 41 d.

Hierbei ist ein Antrag auf Befreiung notwendig, da die Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung nicht eingehalten werden.

Die Begründung der Antragsteller finden Sie im Anhang dieses Tagesordnungspunktes.

Beurteilung der Verwaltung:

Im gesamten Gemeindegebiet gilt die Satzung über Herstellung von Garagen und Stellplätzen des Marktes Schwanstetten (GaStS). Diese regelt in § 4 Abs. 5 GaStS, dass vor den die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Anlagen, wie Tore, Ketten, Schranken und dergleichen ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen ist. Der Stauraum beträgt nach § 4 Abs. 6 GaStS mindestens 5 Meter.

Das geplante Einfahrtstor soll direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Somit ist statt den in der Satzung festgesetzten Stauraum von mindestens 5 Meter kein Stauraum mehr gegeben.

Eine Verkürzung des Stauraumes kann durch eine Befreiung ermöglicht werden. Nach § 7 GaStS können Befreiungen von den Regelungen der Satzung erteilt werden, sofern die Satzung im Einzelfall zu unbilligen Härten führen würde oder das öffentliche Interesse eine Abweichung erfordert.

Von Seiten der Verwaltung kann man sich eine Befreiung vorstellen, da es sich hier um eine Straße mit Zone 30 handelt. Wie die Antragsteller bereits ausgeführt haben, befinden sich in dieser Straße mehrere Einfahrtstore vor den Grundstückszufahrten. Bisher wurden für Garagen mit verkürztem Stauraum Befreiungen erteilt, wenn ein funkferngesteuertes Garagentor eingebaut wurde. Die Antragsteller beabsichtigen die Einzäunung mit einem funkferngesteuerten Einfahrtstor zu versehen, damit der erforderliche Stauraum vor der Garage mit der Öffnung des Tores hergestellt wird. Da laut Herstellerangabe die Öffnungszeit zwischen 20 und 25 Sekunden beträgt, wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht wesentlich beeinträchtigt.

Auch zu diesem Tagesordnungspunkt werden keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Punkt abstimmen lässt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt eine Befreiung von den Festsetzungen der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen bezüglich der Nichteinhaltung

des Stauraumes vor der Garage. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bleibt jedoch dem Einbau eines funkferngesteuerten Einfahrtstors vorbehalten.

Beschlossen Ja 9 Nein 1

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimme: MGR Scharpff

TOP 5	Antrag Kurt Ecke auf Umnutzung der gewerblich genutzten Gebäude auf Fl. Nr 1052 Gmgk Leerstetten, Harm Nr. 9 für Kfz-Einstellplätze und Kfz-Werkstatt
--------------	--

Der Antragsteller beabsichtigt die bereits bestehenden gewerblich genutzten Gebäude auf der Fl.Nr. 1052, Gemarkung Leerstetten im Ortsteil Harm, Hausnummer 9 einer anderen, ebenfalls gewerblichen Nutzung zuzuführen. Statt des genehmigten Handelsbetriebes mit LKW-Halle sollen nun Rennfahrzeuge für den Einsatz vorbereitet werden. Dafür ist die Einrichtung einer Kfz-Werkstatt vorgesehen. Im überwiegenden Teil der Gebäude werden Kfz eingestellt. Die handwerklichen Arbeiten im Bereich der Kfz-Werkstatt erreichen nicht den Umfang eines normalen Kfz-Betriebes (siehe Betriebsbeschreibung).

Beurteilung der Verwaltung:

Aufgrund der Lage des Grundstücks muss dieses dem Außenbereich zugeordnet werden. Der Antrag ist daher nach § 35 BauGB zu behandeln. Der Flächennutzungsplan weist für die Grundstücke landwirtschaftliche Flächen aus.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Außenbereich nur zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, jedoch ist der gesamte Ortsteil Harms im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Gebäude hat eine Genehmigung zur gewerblichen Nutzung und wurde in der Vergangenheit auch gewerblich genutzt. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Die Zulässigkeit nach Immissions- und Naturschutzrecht werden durch die Sachgebiete des Landratsamtes Roth geprüft.

Die Verwaltung schlägt vor, für die beantragte Nutzungsänderung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Eingangs erwähnt der VS, dass Herr Ecke bereits Infoblätter im Ortsteil Harm verteilt hat, um die Anwohner über das Vorhaben in Kenntnis zu setzen. Bisher sind keine Beschwerden über die dort stattfindenden Tätigkeiten an die Verwaltung herangetragen worden.

MGR Scharpff informiert sich bei der Verwaltung über die rechtliche Situation, wenn in der Nacht am Ortseingang gegenüber der Harmer Weiher LKW's von diesem Betrieb abgestellt werden.

Herr Mitzam gibt dazu an, dass es sich hier um einen Privatparkplatz handelt und dieser schon sehr lange dafür eingerichtet ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die beantragte Umnutzung der gewerblich genutzten Gebäude auf Fl.Nr. 1052, Gemarkung Leerstetten, Harm Nr. 9 für Kfz-Einstellplätze und Kfz-Werkstatt das gemeindliche Einvernehmen.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 6 Berichte der Verwaltung

Der VS berichtet über den am 14.03.2019 stattgefundenen Ortstermin im Wochenendgebiet mit dem VG Ansbach wegen der Verwaltungsstreitsache eines Anwohners und dem Freistatt Bayern.

An dem Ortstermin waren das VG Ansbach mit drei Richtern, zwei Schöffen, das LRA Roth (Hr. Pfaffenritter, Hr. Wiesinger), die Klägerpartei mit Anwalt und die Gemeinde (Hr. Mitzam, Hr. Städler, Hr. Pfann) vertreten.

Vom Meisenweg ausgehend wurde nahezu das vollständige Wochenendgebiet in Augenschein genommen. Anschließend wurde die mündliche Verhandlung in unserem Sitzungssaal fortgeführt.

Die Vorsitzende Richterin Fr. Gensler stellt fest, dass eine Vielzahl von Überschreitungen hinsichtlich des baulichen Maßes und der Dauerwohnverhältnisse vorliegen. Aus ihrer Sicht könnte durchaus eine Funktionslosigkeit des aus dem Jahre 1969 stammenden Bebauungsplanes in Betracht gezogen werden. Angesichts der vielen Gebäude, die das festgesetzte bauliche Maß überschreiten, bedeutet die dem Antragsteller nicht erteilte Befreiung für sein Vorhaben mit einer Grundfläche von 70 m² eine Ungleichbehandlung.

Sie empfiehlt der Gemeinde, ihre Entscheidung zu überdenken und eine Befreiung zu erteilen. Sollte die Gemeinde an ihren Beschluss festhalten wollen, hat das LRA Roth die Möglichkeit, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Hiergegen könnte die Gemeinde gegen das Landratsamt klagen und auf ihre Planungshoheit pochen. Ob das gewünscht und zielführend ist, bleibt der Entscheidung der Gemeinde vorbehalten.

In der Verhandlung wurde dann eine noch nicht erteilte Befreiung für einen Stabgitterzaun in Höhe von 1,80 m (zulässig sind 1,10 m einschl. Betonsockel) angesprochen. Auch hinsichtlich der Einzäunung gibt es schon einige Überschreitungen. Hier müssten nach Auffassung des Gerichts und LRA Roth im Zuge der Gleichbehandlung die gleichen Maßstäbe angelegt werden.

Das VG Ansbach vertagt das Verfahren bis Anfang Mai 2019. Das streitgegenständliche Bauvorhaben werden wir deshalb in der nächsten BauUA-Sitzung zur erneuten Behandlung einbringen.

Eine Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes hätte zur Folge, dass alle künftigen Bauvorhaben wie ein Innenbereichsvorhaben zu behandeln wären, und sich diese somit nur in die vorhandene Umgebung einfügen müssten. Dann wären auch bisher nicht zulässige Nebenanlagen (Garagen, Carports) möglich.

Dieser Vorgang zeigt, dass es schon sinnvoll ist, das geplante Änderungsverfahren, den Bebauungsplan in ein Wohngebiet umzuwandeln, fortzuführen und abzuschließen.

MGR Scharpff fragt, ob auch die dauerhafte Wohnnutzung angesprochen wurde.

Der VS bestätigt dies, dass auch diese Nichteinhaltung der Festsetzung im Bebauungsplan thematisiert wurde.

MGR Scharpff möchte gerne wissen, ob für die Ablehnung des Antrags eine aufschiebende Wirkung besteht bis die Änderung des Bebauungsplans vollzogen ist.

Der VS erläutert, dass das Gericht über den konkreten Fall entscheiden wird. Nachdem die Aufstellung im Jahr 2012 beschlossen wurde und das Verfahren aufgrund der Oberflächenentwässerungsproblematik derzeit ruht, kann er sich nicht vorstellen, dass eine aufschiebende Wirkung angeordnet wird.

TOP 7 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Scharpff übergibt dem VS einen Flyer der Bürgerinitiative gegen den Ausbau von Stromtrassen.

Der VS bedankt sich bei MGR Scharpff und wird sich mit Tennet bezüglich dem Trassenverlauf der 380-kV-Leitung in Verbindung setzen.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:31 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in