



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 17.02.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:14 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael
Engelhardt, Mario
Freytag, Jutta

Vertretung für Herrn Wolfgang Scharpff
Vertretung für Herrn Dr. Bernd Schulze;
anwesend ab 19:01 Uhr

Hönig, Markus
Kremer, Jürgen
Schwarzmeier, Christina
Städler, Anja
Wystrach, Harald

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Scharpff, Wolfgang
Schulze, Bernd, Dr.
Seidler, Richard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 20.01.2020
- 2 Bauvoranfrage über Errichtung zweier Hallen auf der Fl.Nr. 463, Gemarkung Leerstetten **2020/0742**
- 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.

Eingangs erklärt der VS, dass der Bauantrag - Errichtung einer Arztpraxis, sowie 8 barrierefreie und behindertenfreundliche Wohnungen für Senioren auf der Fl.Nr. 71/8, Gemarkung Leerstetten, Am Privatweg 9 - aufgrund von beabsichtigten konzeptionellen Änderungen zurückgenommen wurde. Dieser soll mit den eingearbeiteten Änderungen bei der Verwaltung erneut eingereicht werden. Eine Behandlung des Tagesordnungspunktes 3 ist damit nicht erforderlich. Der VS bittet um Zustimmung der geänderten Tagesordnung.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der geänderten Tagesordnung zu.

Beschlossen Ja 9 Nein 0

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 20.01.2020
--------------	--

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 2	Bauvoranfrage über Errichtung zweier Hallen auf der Fl.Nr. 463, Gemarkung Leerstetten
--------------	--

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von zwei Hallen auf der Fl.Nr. 463, Gemarkung Leerstetten. Eine dieser Hallen mit einer Größe von 300 m² soll dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Die andere Halle mit ca. 400 m² soll gewerblich als Schlosserei genutzt werden.

Begründung des Antragstellers:

Ich bin selbstständiger Schlosser und würde das Gewerbe von meinem jetzigen Standort, Hauptstraße 7, auf die genannte Fläche verlegen. Der momentane Standort wird bereits seit 2012 als Betriebsstätte genutzt, jedoch eignet sich dieser nicht zur Erweiterung. Der neue Standort würde den Vorteil bringen, dass ich neben meinen bisherigen sechs Angestellten weitere Arbeitsplätze schaffen könnte.

Die zweite Halle, welche im hinteren Teil des Grundstücks entstehen soll, würde landwirtschaftlich genutzt werden. Neben meiner gewerblichen Tätigkeit bin ich beim AELF eingetragener Teilerwerbslandwirt und könnte mit der Halle eine Unterstellmöglichkeit für meine Gerätschaften schaffen. Das Vorhaben des landwirtschaftlichen Betriebs unterliegt einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu behandeln.

Die gewerbliche Halle ist ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Das Grundstück ist nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Zufahrt des Grundstücks an eine öffentliche Verkehrsanlage ist über ein Teilstück des Grundstücks an die Kreisstraße RH 1 gegeben. Die weiteren erforderlichen Ver- und Entsorgungen sind derzeit nicht vorhanden.

Die landwirtschaftliche Halle ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu behandeln. Nach diesem ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Der Flächennutzungsplan ist mit dem Vorhaben konform. Die Erschließung ist wie oben genannt teils gesichert. Da es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt, wäre dieses zulässig.

Die Vollerschließung ist mit finanziellen Aufwand verbunden und könnte dadurch gesichert werden. Der finanzielle Aufwand wäre dann vom Antragsteller zu erbringen.

Bei Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für die Errichtung der Hallen ist ein Bauantrag beim Markt Schwanstetten einzureichen, welcher mit Stellungnahme an das Landratsamt weitergeleitet wird. Dort werden dann naturschutz-, wasser- und immissionsschutzrechtliche Belange geprüft. Weiterhin bleibt abzuwarten, ob der Landkreis Roth als Straßenbaulastträger der RH 1 die vorhandene Zufahrt auch für den Teil der gewerblichen Nutzung zulässt.

Von Seiten der Verwaltung kann man sich das geplante Vorhaben vorstellen. Dem privilegierten Vorhaben stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Das Grundstück, und somit auch die gewerblich genutzte Halle, grenzen direkt an das vom Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet an.

MGR Engelhardt erläutert, dass seine Fraktion es begrüßt, wenn sich ein örtlicher Betrieb in der Gemeinde erweitern will. Wenn die Kriterien erfüllt sind, stimmt er dem Vorhaben gerne zu.

Der VS fragt in die Runde, ob die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses sich der vorgebrachten Meinung anschließen.

Da von Seiten der Mitglieder keine weiteren Anregungen vorgebracht werden, lässt der VS über den Tagesordnungspunkt beschließen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das privilegierte und das sonstige Vorhaben im Außenbereich, vorbehaltlich der Prüfung des Landratsamtes Roth und dessen Fachbehörden, das gemeindliche Einvernehmen. Eventuelle erforderliche Kosten für Erschließung etc. sind nach dem Verursacherprinzip vom Antragsteller zu tragen.

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 3 Berichte der Verwaltung

Keine

TOP 4 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Wystrach fragt zum abgesetzten Tagesordnungspunkt 3, was und wie groß auf dem Grundstück gebaut werden darf.

Von der Verwaltung wird geantwortet, dass die Frage nicht pauschal beantwortet werden kann. In diesem Fall richtet sich die Bebauung nach § 34 BauGB. Das beantragte Vorhaben findet von Seiten der Verwaltung keine Zustimmung, da die Kubatur zu groß ist. Geringfügige Überschreitungen des anzusetzenden Maßes der baulichen Nutzung sind möglich. Im vorliegenden Fall war die Überschreitung jedoch nicht mehr geringfügig. Bei der Ermittlung sind entsprechende Berechnungen und Gegenüberstellungen notwendig und somit kann die Frage auch nicht pauschal beantwortet werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wären eingehalten. Grundsätzlich ist das Vorhaben mit den beantragten Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

MGR Engelhardt gibt zu bedenken, ob das Vorhaben aufgrund der Verkehrsanbindung überhaupt zulässig sei. Das Grundstück ist über einen kleinen Stichweg erschlossen.

Der VS erklärt, dass man den Antrag abwarten sollte um konkrete Aussagen treffen zu können.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:14 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in