



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 23.01.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:33 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Engelhardt, Mario	Vertretung für Frau Petra Engelhardt
Hochmeyer, Elke	
Hönig, Markus	
Krebs, Jobst-Bernd	Vertretung für Herrn Michael Dorner
Kremer, Jürgen	
Oberfichtner, Harald	
Rupprecht, Markus	
Scharpff, Wolfgang	
Volkert, Robert	Vertretung für Herrn Richard Seidler

Schriftführerin

Bergler, Mareen

Verwaltung

Knorr, Mario

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael
Engelhardt, Petra
Seidler, Richard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 21.11.2022
- 2 Bauvoranfrage über die Errichtung einer Dachgaube auf der Fl.Nr. 839/4, Gemarkung Leerstetten, Furth 28 **2022/0949**
- 3 Bauvoranfrage über die Errichtung einer Einfriedung auf der Fl.Nr. 73/167, Gemarkung Leerstetten, Karl-Volkert-Ring 43 **2023/0958**
- 4 Bauvoranfrage über die Errichtung einer Einfriedung auf der Fl.Nr. 54/2, Gemarkung Schwand, Vorstadt 15 **2023/0959**
- 5 Berichte der Verwaltung
- 6 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 21.11.2022

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 2 Bauvoranfrage über die Errichtung einer Dachgaube auf der Fl.Nr. 839/4, Gemarkung Leerstetten, Furth 28

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung einer Flachdachgaube auf der Fl.Nr. 839/4, Gemarkung Leerstetten, Furth 28.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Ortsteil Furth. Dieser ist baurechtlich dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzurechnen. Nach § 35 Abs. 2 BauGB sind im Außenbereich sonstige Vorhaben im Einzelfall zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Durch die Errichtung einer Dachgaube werden öffentliche Belange nicht beeinträchtigt, da das Vorhaben nach Ausweisung des Flächennutzungsplans im Bereich eines Wohngebiets liegt. Die Erschließung ist ebenfalls gesichert. Somit ist das sonstige Vorhaben im Außenbereich zulässig.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens setzt jedoch die Einreichung eines formgerechten Bauantrags voraus, welcher im Außenbereich für diese Vorhaben notwendig ist.

Zu diesem Tagesordnungspunkt werden von Seiten der Ausschussmitglieder keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Antrag abstimmen lässt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB das gemeindliche Einvernehmen.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung einer Einfriedung auf der Fl.Nr. 73/167, Gemarkung Leerstetten.

Der formlose Antrag beinhaltet eine Befreiung von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „An der Further Straße in Leerstetten“. Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass die Errichtung eines Sichtschutzes mit einer Höhe von 1,80 m geplant ist. Nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sind jedoch Einfriedungen an Grundstücksgrenzen mit grünem Kunststoff ummantelten Maschendrahtzaun und einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Die Begründung der Antragstellerin liegt der Anlage bei.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „An der Further Straße in Leerstetten“. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind Einfriedungen für den Bereich geregelt. Demnach ist an Grundstücksgrenzen ein mit grünem Kunststoff ummantelter Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,00 Meter zulässig. Die geplante Einfriedung der Antragstellerin soll als Sichtschutz mit einer Höhe von 1,80 m ausgeführt werden und steht somit im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, das Vorhaben städtebaulich vertretbar und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vertretbar ist.

Die Grundzüge der Planung werden durch das geplante Vorhaben berührt. Bei Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans hat man sich explizit auf eine Einfriedung mit Maschendrahtzaun und einer maximalen Höhe von 1,00 m festgelegt. Aus der Begründung zum Bebauungsplan lässt sich entnehmen, dass die privaten Gartenflächen in ihrer Gemeinsamkeit wirken und deshalb möglichst nicht durch bauliche oder gärtnerische Einrichtungen kleingliedrig parzelliert werden sollen. Zäune sind deshalb nur in grünem Maschendraht vorgeschrieben worden. Die zugelassenen Pflanzen wurden so gewählt, dass ein harmonischer Gesamteindruck der Anlage entstehen kann.

Bezugsfälle sind der Verwaltung in diesem Gebiet nicht bekannt.

Aus den vorher genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen und keine Befreiung von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zu erteilen, auch im Hinblick auf Schaffung von Präzedenzfällen.

MGR Krebs gibt an, dass er sich vor Ort ein Bild verschafft hat und ihm aufgefallen ist, dass an einigen Grundstücksgrenzen höhere Zäune vorhanden sind, als im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Er möchte daher wissen, was in solchen Fällen geschieht.

Der VS antwortet, dass diese Vorhaben nicht genehmigt sind. Man könnte diese dem Landratsamt Roth melden und im äußersten Fall den Rückbau anordnen.

MGR Scharpff ist der Meinung, dass der Bauhof beauftragt werden sollte, widerrechtliche Einzäunungen, welche nicht dem Bebauungsplan entsprechen, zu erfassen. Im Bebauungsplan wurde explizit die Eingrünung und Einfriedung festgesetzt. Zudem erwähnt er, dass er kein

Freund von solch massiven Einzäunungen ist. Des Weiteren bringt er vor, dass beispielsweise im „Neuen Ortszentrum“ ebenso einige Einfriedungen vorhanden sind, welche im Bebauungsplan jedoch anderweitig festgesetzt wurden. Daher wäre sein Vorschlag, hart durchzugreifen und den Rückbau anzuordnen. Bei Aufstellung der Bebauungspläne hat man sich Gedanken über diese Festsetzungen gemacht und auch mehrheitlich beschlossen. Daher sollte man zu den Festsetzungen stehen. Abschließend hält er fest, dass er dem Vorschlag der Verwaltung folgen und die Bauvoranfrage ablehnen wird.

Da MGR Scharpff das „Neue Ortszentrum“ angesprochen hat, erklärt der VS, dass anders als im Vorhaben- und Erschließungsplan, beim Bebauungsplan „Neues Ortszentrum“ keine textlichen Festsetzungen bezüglich der Einfriedung festgesetzt wurden. Es stellt mehr eine Empfehlung dar, wie eine Eingrünung aussehen kann. Ferner erinnert der VS das Gremium an ein etwas länger zurückliegendes Kostenangebot eines Planungsbüros bezüglich einer Bebauungsplanänderung. Die Kosten lagen zwischen 40.000 Euro und 50.000 Euro.

MGR Rupprecht ist, ebenso wie MGR Scharpff der Meinung, dass der Bauhof den Bestand erfassen soll. Darüber hinaus wird auch er dem Beschlussvorschlag der Verwaltung folgen, jedoch muss er sagen, dass es für einen Antragsteller, welcher sich an die Regeln hält, eine ziemliche „Ohrfeige“ ist, wenn im Gegensatz andere Bürger einfach bauen.

Der VS lässt über eine Sitzungsunterbrechung abstimmen, um der Antragstellerin die Möglichkeit zu geben, Erläuterungen vorzubringen.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

Die Sitzung ist von 19:11 Uhr bis 19:17 Uhr unterbrochen, da die anwesende Antragstellerin angehört wird.

MGR Engelhardt kann sich MGR Rupprecht nur anschließen und nicht genehmigte Bauten sollten zwingend verfolgt und zurückgebaut werden. Dies muss gewährleistet sein, da sonst dem Gerechtigkeitsempfinden der Bürger nichts Gutes getan wird.

MGR Rupprecht fügt hinzu, dass er die Antragstellerin von der Ausführung nachvollziehen kann und hofft, dass es eine Chance gibt und eine Lösung gefunden wird.

MGR Engelhardt möchte wissen, ob es Sinn machen würde, den Antrag zurückzustellen bis eine Klärung vorliegt. Bei heutigem Beschluss, wäre der Antrag sonst negativ beschieden und die Antragstellerin könnte ihr Vorhaben nicht umsetzen.

Die Verwaltung teilt mit, dass in diesem Fall keine Fristen zu beachten sind, da es sich lediglich um eine formlose Bauvoranfrage handelt. Die Verwaltung schlägt daher auch vor, die Voranfrage zurückzustellen.

Der VS hält fest, dass der Bauhof den Bestand an Überschreitungen bzw. Abweichungen von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans ermitteln soll. Des Weiteren schlägt er vor, mit dem Planungsbüro TB Markert zu sprechen, welche Planungskosten bei einer Anpassung der Einfriedungen anfallen würden. Ferner erwähnt der VS, in den Ausführungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde vermerkt, dass es sich um ein eng gefasstes verkehrsberuhigtes Wohngebiet ohne Gehwege handelt. Mit der vorgegebenen Einfriedung und einer maximalen Höhe von 1 m soll ein offener Wohncharakter erzeugt werden. Sobald alle Fakten ermittelt wurden, wird es hier im Gremium nochmals zur Diskussion gestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die Errichtung einer Einfriedung keine Befreiung von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „An der Further Straße in Leerstetten“ hinsichtlich des Maschendrahtzauns und der maximalen Höhe von 1,00 m. Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Zurückgestellt

TOP 4	Bauvoranfrage über die Errichtung einer Einfriedung auf der Fl.Nr. 54/2, Gemarkung Schwand, Vorstadt 15
--------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung einer Einfriedung auf der Fl.Nr. 54/2, Gemarkung Schwand.

Der formlose Antrag beinhaltet eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 für Schwand „Pointgärten“. Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass die Errichtung eines Sichtschutzes (Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutzstreifen) mit einer Höhe von 2,00 m geplant ist. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Die Begründung der Antragsteller liegt der Anlage bei.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 12 für Schwand „Pointgärten“. In Nr. 9 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die Einfriedungen für den Bereich geregelt. Demnach sind Einfriedungen (Zäune) mit einer maximalen Bauhöhe von 1,20 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, zulässig. Die geplante Einfriedung der Antragsteller soll mit einer Höhe von 2,00 m ausgeführt werden und steht somit im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, das Vorhaben städtebaulich vertretbar und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vertretbar ist.

Die Grundzüge der Planung werden durch das geplante Vorhaben berührt. Die Planungsziele sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Mit der Festsetzung zu den Einfriedungen wollte man die Durchgrünung im privaten Raum sichern. Eine Einfriedung mit einer Höhe von 2,00 m würde dem Planungsziel entgegenstehen.

In diesem Gebiet sind der Verwaltung auch keine Bezugsfälle bekannt.

Aus den vorher genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen und keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erteilen, auch im Hinblick auf Schaffung von Präzedenzfällen.

MGR Krebs schlägt vor, den gleichen Weg wie in Leerstetten zu gehen und den Antrag erstmal zurückzustellen, um sich vor Ort ein Bild zu verschaffen.

Der VS ist der Meinung, dass nicht jede Bauvoranfrage zum Anlass genommen werden sollte, sich in Grundsatzdiskussionen zu begeben, weil dies stets auch mit einem Mehraufwand verbunden ist.

MGR Scharpff tendiert dazu, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen. Sobald ein Ergebnis für das Vorhaben in Leerstetten vorliegt, könnte man es auch hier anwenden. Falls sich jedoch in Leerstetten die Möglichkeit ergibt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, müsste man dies sukzessiv für das gesamte Gemeindegebiet angehen.

Die Verwaltung erläutert, dass es durchaus möglich wäre, die Bebauungspläne zu ändern. In diesem Fall müsste man jährlich entsprechende Haushaltsmittel einstellen. Des Weiteren kann eine solche Bebauungsplanänderung eventuell auch im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, welches relativ zügig abgeschlossen ist. Der Aufwand müsste im Vorfeld mit dem Planungsbüro geklärt werden.

MGR Oberfichtner ist der Meinung, dass genauso wie bei der Voranfrage in Leerstetten vorgegangen werden sollte. Es handelt sich bei beiden Fällen um einen ähnlichen Sachverhalt, daher kann man nicht ein Vorhaben zurückstellen und das andere ablehnen.

Der VS hält abschließend fest, dass auch hier der Bauhof den Bestand aufnehmen soll und auch hier keine Beschlussempfehlung ausgesprochen wird.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die Errichtung einer Einfriedung keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der maximalen Höhe von 1,20 m. Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Zurückgestellt

TOP 5 Berichte der Verwaltung

Keine

TOP 6 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Scharpff ist aufgefallen, dass in direkter Nähe zur Büchereirampe auf dem Schild „Platz der Normandie“ ein Aufkleber angebracht ist, welcher seiner Meinung aus der rechtsextremen Szene stammt. Er bittet darum, den Aufkleber entfernen zu lassen.

Der VS bedankt sich für den Hinweis und gibt dies an den Bauhof weiter.

MGR Hönig möchte wissen, ob bezüglich der Sanierung der Mehrzweckhalle bereits etwas bekannt ist, wann diese saniert werden soll.

Der VS antwortet, dass ein Ingenieurbüro beauftragt wurde, um den Bestand aufzunehmen. Es gibt aber noch keine Sanierungsplanung.

MGR Hönig gibt an, dass ihm zu Ohren gekommen ist, dass die im Fußballbereich hochgelobte Rundumbande entsorgt werden soll. Er möchte daher wissen, ob das stimmt. Die Aussage soll von einem Hausmeister getroffen worden sein, dass die Rundumbande zu viel Platz wegnimmt und daher weggeschmissen werden soll.

Der VS antwortet, dass ihm hierzu nichts bekannt ist und es auch keine Zustimmung geben würde.

Des Weiteren möchte MGR Hönig wissen, weshalb der Belag der Further Straße an einigen Stellen erneut aufgerissen wurde, obwohl diese vor kurzem erst komplett saniert wurde.

Der VS antwortet, dass es an einer Störung von Vodafone lag und bedauerlicherweise die Straße teilweise wieder geöffnet werden musste.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:33 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mareen Bergler
Schriftführerin