



STADT PAPPENHEIM

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 05. SITZUNG DES STADTRATES

| | |
|----------------|-----------------------------------|
| Sitzungsdatum: | Donnerstag, 26.04.2018 |
| Beginn: | 19:00 Uhr |
| Ende: | 21:14 Uhr |
| Ort: | im Bürgersaal des Haus des Gastes |

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Sinn, Uwe

Mitglieder des Stadtrates

Brunnenmeier, Pia
Deffner, Karl
Dietz, Claus
Gronauer, Gerhard
Halbmeyer, Herbert
Hönig, Friedrich
Hüttinger, Werner
Lauterbach, Stephan
Obernöder, Friedrich
Otters, Walter
Pappler, Anette
Satzinger, Karl
Seuberth, Christa

Ortssprecher

Loy, Heiko
Neulinger, Erich

Schriftführerin

Link, Jana

Verwaltung

Eberle, Herr

Presse

Prusakow, Peter Skribent

Stephan, Jan Weißburger Tagblatt

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Stadtrates

| | |
|-----------------|--------------|
| Gallus, Florian | entschuldigt |
| Rusam, Günther | entschuldigt |
| Wenzel, Holger | entschuldigt |

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

Antrag von StR Obernöder auf Vertagung des TOP Ö2

- 1** Bauanträge
- 1.1** BA 13/2018 - Einzäunung einer dazu gepachteten Koppel, Sabine Dier, **2018/1.2.A/009**
Bieswang
- 1.1.1.** Erteilung gemeindliches Einvernehmen Bauantrag
- 1**
- 1.1.1.** Aufnahme in das FNP-Änderungsverfahren
- 2**
- 2** Straßenbestandsverzeichnis: Überarbeitung des Straßenbestandsverzeichnisses **2017/1.2.B/035**
- 3** Rechtsangelegenheit - Unzulässiger Überbau auf Stadtgrund - weiteres Vorgehen **2018/1.1/001**
- 4** Liegenschaften: Vorschlag des Ersten Bürgermeisters Uwe Sinn zur Lösung der 4 m² Angelegenheit **2018/BGM/004**
- 5** Antrag von Herrn 2. Bgm. Dietz auf Ankauf der vier Quadratmeter des Flurstücks 448/3
- 5.1** Antrag von Herrn 2. Bgm. Dietz auf Ankauf der vier Quadratmeter des Flurstücks 448/3 - öffentlich **2018/1.1/038**
- 5.3** Beschlussfassung
- 6** Öffentliche Information des Ersten Bürgermeisters zum Stand aktueller Grundstücksverhandlungen **2018/BGM/002**
- 7** 8. Flächennutzungsplanänderungsverfahren
- 7.1** Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Firma Gegg GmbH auf Ausweisung von gewerblichen Flächen in Bieswang **2018/1.1/041**
- 7.2** Antrag von StR Satzinger auf Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauflächen im OT Göhren, sowie einer gemischten Baufläche neben dem Pappenheimer Bauhof **2018/1.1/042**
- 7.2.1** Antrag von StR Satzinger auf Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauflächen im OT Göhren
- 7.2.2** Antrag von StR Satzinger auf Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Ausweisung einer gemischten Baufläche neben dem Pappenheimer Bauhof
- 8** Jugend - Antrag der SPD-Stadtratsfraktion auf Übernahme der Kosten eines Ofens und eines neuen Fußbodens im Raum der Landjugend Bieswang **2018/2.3/007**
- 9** Kindergartenwesen: Anerkennung eines zusätzlichen Bedarfs für 20 Kindergartenplätze im Gemeindegebiet Pappenheim **2018/2.1/007**
- 10** Vergabe der Planungsleistungen "Umbau ehem. Schulhaus Bieswang" LPs 6-9 an das Ing.-Büro Radegast **2018/1.1/043**

Erster Bürgermeister Uwe Sinn eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche 05. Sitzung des Stadtrates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

Es sind ca. 40 Zuschauer anwesend.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Antrag von StR Obernöder auf Vertagung des TOP Ö2

Vor Eintritt in die Tagesordnung beantragt StR Obernöder die Vertagung des TOP Ö2 (Straßenbestandsverzeichnis: Überarbeitung des Straßenbestandsverzeichnisses). Er meint, der Stadtrat sei zu wenig über das Thema informiert, die Angelegenheit sollte im Bauausschuss vorbesprochen werden.

StR Gronauer bemerkt, dass der Sachverhalt heute besprochen, der Beschluss vertagt werden könnte.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Pappenheim beschließt gem. Antrag von StR Obernöder die Vertagung des TOP Ö2 (Straßenbestandsverzeichnis: Überarbeitung des Straßenbestandsverzeichnisses). Das Thema wird im Bauausschuss vorbesprochen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 5

1 Bauanträge

1.1 BA 13/2018 - Einzäunung einer dazu gepachteten Koppel, Sabine Dier, Bieswang

Sachverhalt

Frau Sabine Dier beantragt die Errichtung einer Umzäunung mit einer Fläche von 3.360 qm (112 m x 30 m) für eine Pferdeweide auf der Fl.-Nr.: 568, Gemarkung Bieswang.



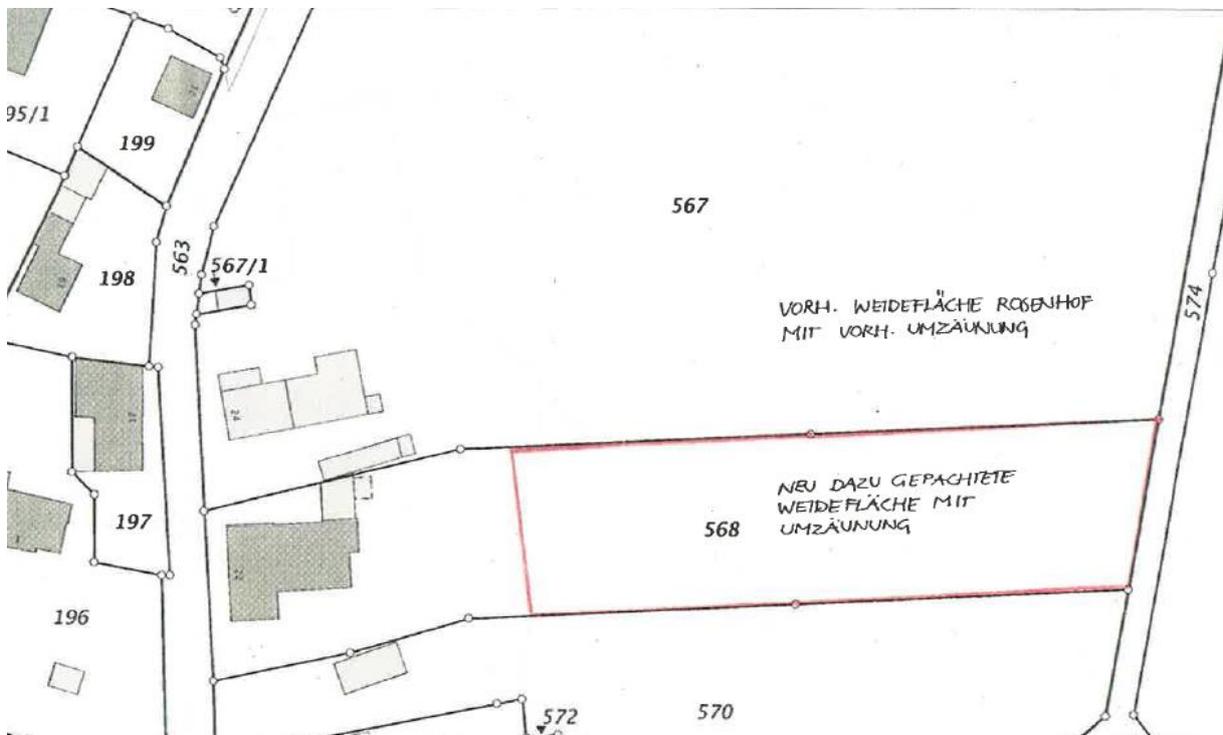
Das Grundstück befindet sich im baurechtlichen Außenbereich und dient nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Pappenheim der Landwirtschaft. Eine Privilegierung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes ist laut fachlicher Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nicht gegeben, dies wurde schon im Jahr 2013 geprüft, da die Bauherrin schon in dieser Zeit einen Antrag auf Einzäunung einer anderen Fläche im Außenbereich beantragt hatte.

Demnach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, soweit ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist (§ 35 BauGB).

Im vorliegenden Fall sind Gründe erkennbar, die das Bauvorhaben als sog. sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulassen, da die geplante Errichtung einer Pferdeweide mit Zaun im Außenbereich die sog. öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt, da die beantragte Pferdekoppel in einem Gebiet liegt, in dem bereits weitere ca. 15.000 m² Koppeln bestehen.

Der FNP sieht für das beantragte Grundstück eine Fläche für die Landwirtschaft vor.

Vor fünf Jahren wurde auch die nördlich gelegene Wiese als Koppel baurechtl. genehmigt, das LRA folgte der Einstufung der Stadt, dass in der hier vorliegenden Konstellation keine öffentl. Belange beeinträchtigt werden.



Das oben genannte Grundstück liegt im Eigentum von Frau Ute Zippel, die Bauherrin hat diese Fläche bei ihr gepachtet. Der Einzäunung der geplanten Fläche wird durch die Eigentümerin zugestimmt.

Der Antragstellerin wurde empfohlen, für ihren gesamten Betrieb evtl. auch einen Antrag auf FNP Änderung zu stellen, Sondergebiet „Reiterhof“.

Rechtliche Würdigung

Alle erforderlichen Nachbarunterschriften wurden erteilt.

§ 35 Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
 2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
 3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
 4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,
 5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
 6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,
 7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder
 8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.
- (2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
- (3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben
1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
 2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
 3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
 - 4.

- unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
 6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
 7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
 8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.
- Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

Finanzierung

Wortmeldungen:

Bgm. Sinn verliest die Beschlussvorlage.

StR Otters fragt, warum sich der Beschlussvorschlag nochmals geändert hat und eine neue Vorlage verteilt wurde.

Herr Eberle erklärt, dass die Verwaltung bislang davon ausging, dass die umliegenden Koppeln nur geduldet waren, es hat sich aber herausgestellt, dass diese baurechtlich genehmigt sind. Hiermit ist keine Gefahr der Schaffung eines Präzedenzfalles mehr vorhanden und damit kann dem Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden.

StR Satzinger schlägt vor, die Flächen auch in das Flächennutzungsplanänderungsverfahren einzubeziehen, um Rechtssicherheit zu schaffen.

Herr Eberle erläutert, dass die Antragstellerin nicht Eigentümerin der Fläche ist, heute allerdings die Zustimmung der Eigentümerin auf Aufnahme der Fläche in das FNP-Änderungsverfahren eingegangen ist.

StR Satzinger bittet die Aufnahme heute mit zu beschließen, um die anderen Verfahren nicht zu verzögern.

1.1.1 Erteilung gemeindliches Einvernehmen Bauantrag

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Pappenheim beschließt zum BA 13/2018 zur „Neuerrichtung einer Umzäunung und künftige Nutzung als Pferdeweide“, Fl.-Nr.: 568, Gemarkung Bieswang, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu erteilen, da das Bauvorhaben im Außenbereich öffentliche Belange nicht erkennbar beeinträchtigt, da die nähere Umgebung bereits mit weiteren Pferdekoppeln genutzt wird.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0

1.1.2 Aufnahme in das FNP-Änderungsverfahren

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Pappenheim beschließt unter der Voraussetzung der Kostenübernahme durch die Antragstellerin die Flurnummern 567 und 568, Gemarkung Bieswang, als Sonderfläche „Reiterhof“ in das Flächennutzungsplanänderungsverfahren aufzunehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0

2 Straßenbestandsverzeichnis: Überarbeitung des Straßenbestandsverzeichnisses

Zurückgestellt Ja 9 Nein 5

3 Rechtsangelegenheit - Unzulässiger Überbau auf Stadtgrund - weiteres Vorgehen

Sachverhalt

Die Verwaltung hat im Zuge anderer Rechtstreitigkeiten mit dem betroffenen Eigentümer im Oktober 2017 festgestellt, dass sich ein Teil des Gebäudes auf dem Grundstück der Stadt Pappenheim befindet.

Es handelt sich dabei um einen Überbau mit ca. 35 m², darüber hinaus wurden weitere ca. 25 m² der städt. Grünanlage ohne Genehmigung in einen privaten (geschotterten) Stellplatz umgewandelt, die angrenzende Grünanlage wurde erheblich beschädigt, siehe Bild.

Der Eigentümer, der sich von seiner Schwester und seinem Vater vertreten lässt, vermietet das Gebäude und den Stellplatz bereits seit Jahrzehnten als Wohnung und erhält hierfür Mieteinnahmen.

Der Eigentümer, bzw. dessen Vertreterin selbst fordern von der Stadt Pappenheim auf Grund einer geringfügigen, nur 4 m²-großen Straßennutzung eines seiner Grundstücke eine unverhältnismäßig hohe Entschädigungsleistung.

Die urspr. gemachten Zusagen eines möglichen Verkaufes der kleinen Fläche an die Stadt hatte seine vertretungsberechtigte Schwester ohne Angabe von Gründen im November wieder zurückgenommen.



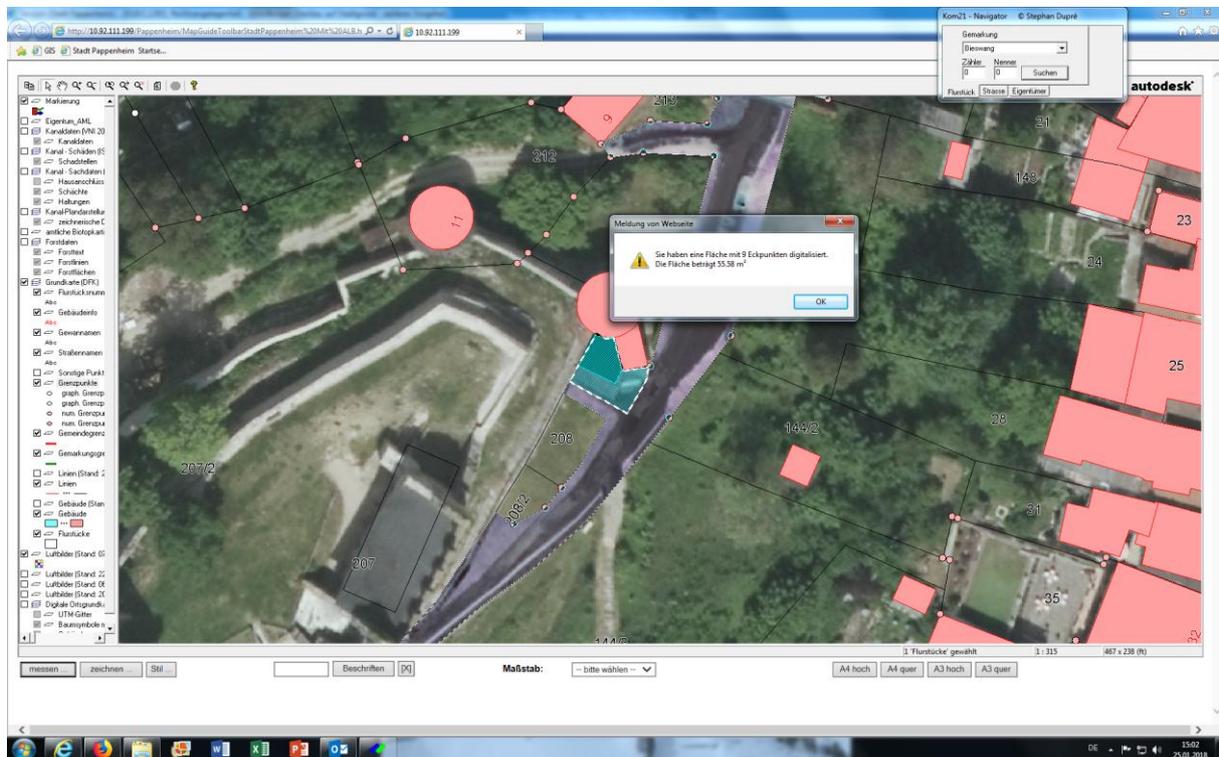
Die Verwaltung hatte die Vertreter des Eigentümers und auch deren Rechtsanwalt auf den ungenehmigten Überbau bereits am 14.11.17 bei einem gemeinsamen Gespräch im Beisein der Fraktionsvorsitzenden angesprochen, woraufhin die Vertreterin sich dahingehend äußerte, hier keinen Handlungsbedarf zu sehen.

Die Verwaltung hatte den Eigentümer deshalb mit Schreiben vom 06.12.17 erneut förmlich auf den Umstand des ungenehmigten Überbaus hingewiesen und um einen Lösungsvorschlag bis 31.12.17 gebeten.

Mit Email vom 22.12.17 teilte die bevollmächtigte Schwester des Eigentümers der Stadt mit, dass sie aus familiären Gründen bis 31.12.17 keine Stellungnahme für ihren Bruder abgeben könne.

Die Verwaltung verlängerte daraufhin die Frist bis zum 31.01.2018.

Bis zur Erstellung der Beschlussvorlage (19.04.18) ging keine weitere Äußerung des Eigentümers bzw. von dessen Vertretern bei der Stadt Pappenheim ein.



Rechtliche Würdigung

Da bei Überbauungen nach bestimmten Fristen ab Bekanntwerden des Überbaus ohne entspr. Tätigwerden des Grundstückseigners eine Duldung des Eigentümers angenommen wird, ist hier Handlungsbedarf gegeben.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, hier einen Fachanwalt zu beauftragen, um die Interessen der Stadt zu vertreten, da im normalen Verhandlungsweg beim Eigentümer, bzw. vor allem dessen vertretungsberechtigter Schwester keinerlei Einsicht oder Verhandlungsbereitschaft vorhanden ist.

Ziel des Mandats sollte sein,

1. den Eintritt einer Duldung des im Herbst 2017 festgestellten Überbaus durch die Stadt zu verhindern
2. sowie eine Einigung in der Angelegenheit mit dem nicht gewidmeten 4 m² großen Straßengrundstück mit Wertausgleich zu erreichen
3. falls es bis 31.05.18 nicht zu einer notariell gesicherten Lösung gem. Ziffer 2 dieses Beschlusses kommt (Grundstückstausch mit Wertausgleich), entweder die rückwirkende Zahlung einer Überbauentschädigung oder die Beseitigung des Überbaus gerichtlich zu erwirken.

Hinsichtlich der zu fordernden Höhe der Überbauentschädigung sowie des Wertausgleichs wird auf den nichtöffentlichen Teil des Tagesordnungspunktes verwiesen.

Finanzierung

Die Kosten des Fachanwalts in einer noch zu ermittelnden Höhe sind im HH-Plan 2018 bei HH-Stelle 0200.6550 zu veranschlagen.

Wortmeldungen:

Bgm. Sinn verliest die Beschlussvorlage.

2. Bgm. Dietz fragt, wann und von wem der Anbau errichtet wurde. Zudem möchte er wissen, ob es für den Anbau eine Baugenehmigung gibt oder ob es sich um einen Schwarzbau handelt. Zum Zeitpunkt des Erwerbs durch den jetzigen Eigentümer 1994 war der Anbau bereits vorhanden.

Bgm. Sinn erläutert, dass der Missstand des Überbaus jetzt festgestellt wurde, die Fragen nicht relevant sind.

2. Bgm. Dietz meint, dass bei Errichtung mit Baugenehmigung eventuell Rechte oder Pflichten vorhanden sind.

StR Hönig ergänzt, dass dies zum Hintergrundwissen gehören sollte und zuerst festgestellt werden muss.

StRin Brunnenmeier bemerkt, dass es hierauf nicht ankommt, der Überbau ist geschaffen und rechtswidrig, der Stadtrat sollte hier eine gerade Linie fahren.

StR Gronauer ergänzt, dass die Verwaltung den Mangel festgestellt hat und gesetzlich verpflichtet ist, diesen zu beseitigen und ihren Rechten und Pflichten nachzukommen. Hierfür ist das Hinzuziehen eines Anwalts erforderlich.

OS Loy erklärt, dass der Überbau nicht in Ordnung ist, für eine vernünftige Beurteilung Hintergrundinfos notwendig sind, die eventuell im Archiv der Stadt zu finden sind. Er sieht die Angelegenheit nicht so dringend an, für einen Beschluss liegen heute zu wenig Informationen vor.

2. Bgm. Dietz führt aus, dass es eventuell einen Vertrag oder eine Duldung der Stadt gab, der Eigentümer sollte nicht zu Unrecht belastet werden.

Bgm. Sinn wirft ein, dass der Eigentümer mehrmals hierzu angeschrieben wurde.

StRin Brunnenmeier bemerkt, dass eine Erlaubnis der Stadt im Grundbuch vermerkt sein müsste.

Herr Eberle ist über die Haltung mancher Stadträte verwundert, die wohl nicht mehr die Stadt sondern den Überbauer vertreten. Man kann Baugenehmigungen für jedes Grundstück auch ohne Zustimmung des Eigentümers erwirken. Hier darf nicht Baurecht mit Privatrecht vermischt werden. Dem Eigentümer wurde drei mal Gelegenheit gegeben, sich zur Sache zu äußern, da bis heute keine Antwort einging, geht die Verwaltung davon aus, dass keine Erlaubnis vorhanden ist.

StR Hönig korrigiert, dass Genehmigungen für Überbauten im Grundbuch nicht ausgewiesen werden.

StR Otters schlägt vor, die Angelegenheit zunächst rechtlich zu prüfen und den Verursacher des Überbaus ausfindig zu machen.

Herr Eberle fragt, woher die Stadt diese Informationen bekommen soll.

StR Otters meint, dass Nachbarn befragt werden können oder über Luftbilder der Bau nachvollzogen werden kann. Die Angelegenheit soll aber nicht mit anderen Themen verknüpft werden, die Stadt soll den Sachverhalt prüfen und Rechtssicherheit herstellen. Die Vorgeschichte muss zunächst hinterfragt werden. Zudem soll das Thema auf die Nachverfolgungsliste.

StR Satzinger meint, dass die Grenzen gewahrt bleiben müssen. Zusätzliche Informationen sollen den Stadträten in der nächsten Sitzung vorgelegt werden.

StR Satzinger fragt, ob rechtlich Zeitdruck besteht.

Bgm. Sinn erläutert, dass die Frist des Eintritts einer Duldung ab Bekanntwerden des Missstands beginnt.

Herr Eberle bemerkt, dass genau diese Fragen ein Fachanwalt klären soll.

StRin Seuberth fasst zusammen, dass die Situation nun eingetreten ist, die Stadt nicht weiß, wer der Verursacher, aber wer der aktuelle Eigentümer ist. Der Verwaltung liegen keine weiteren Unterlagen vor, der Eigentümer wurde angeschrieben. Sie fragt, wer die Unterlagen suchen

soll, hierfür bräuchte es einen Detektiv. Jetzt besteht Handlungsbedarf, 2. Bgm. Dietz darf gerne selbst nachforschen und nach Unterlagen suchen. Eindeutig feststellbar ist, dass ein Überbau auf städtischem Grund erfolgt ist.

Herr Eberle ergänzt, dass in der 4m²-Angelegenheit auch kein Interesse der Stadträte bestand, wer das Grundstück asphaltiert hat.

StR Gronauer schlägt vor, um den Eintritt einer Duldung zu verhindern, einen Fachanwalt zur Prüfung des Sachverhalts zu beauftragen, denn in solchen Angelegenheiten kann es passieren, dass die Frist von einem auf den anderen Tag verstreicht. Daher ist es wichtig, den Sachverhalt von einem Anwalt überprüfen zu lassen.

StR Otters beantragt die Nachverfolgung mit Kostenverfolgung für diesen Punkt.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Pappenheim beschließt hinsichtlich des nicht genehmigten Überbaus des Anwesens „Am Schloßberg 12“ mit insgesamt ca. 55 m² einen Fachanwalt zu beauftragen, den Eintritt einer Duldung des im Herbst 2017 festgestellten Überbaus durch die Stadt zu verhindern.

Bürgermeister Sinn und die Verwaltung werden beauftragt einen entsprechenden Fachanwalt zu beauftragen.

Zur Nachverfolgung:

Ja Frist: nicht festgelegt

Nachverfolgung mit Kostenverfolgung

Nein

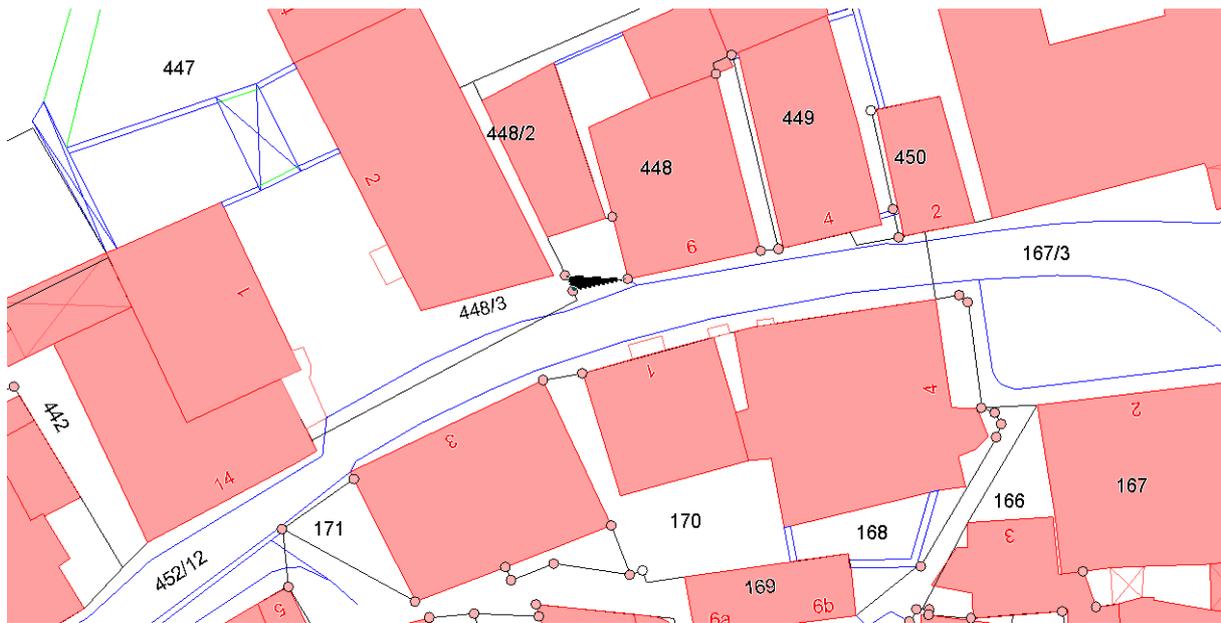
Mehrheitlich beschlossen Ja 11 Nein 3

4 Liegenschaften: Vorschlag des Ersten Bürgermeisters Uwe Sinn zur Lösung der 4 m² Angelegenheit

Sachverhalt

Frau Inniga Gr.v.u.z. Egloffstein teilte im Jahr 2016 als Eigentümerin der 4 m² großen Fläche Fl.-Nr. 448/3, Gem. Pappenheim, der Stadt mit, dass Sie ab dem Jahr 2018 einer Nutzung der Fläche durch die Öffentlichkeit nicht mehr zustimmen wird, sie beabsichtige das kleine Dreieck einzuzäunen.

Dies hätte zur Folge gehabt, dass in diesem Fall die Menschen die Ortsstraße „Stadtmühle“, die in dieser Form seit mind. 400 Jahren besteht, nicht mehr befahren könnten, da die kleine Fläche bedauerlicher Weise nicht als öffentl. Straßenfläche korrekt gewidmet war.



Im Zuge der daraufhin folgenden Kaufverhandlungen wurde von Seiten der Eigentümerin, bzw. deren Vertretern immer wieder Kaufangebote gemacht, die dann aber ohne Angabe von Gründen wieder zurückgenommen wurden.

Nachdem festgestellt worden war, dass ein „normaler“ Verkauf der minimale Fläche an die Stadt niemals beabsichtigt worden war, empfahl die Verwaltung dem Stadtrat die Einleitung eines Enteignungsverfahrens zu beschließen, das in der vorliegenden Konstellation rel. große Aussicht auf Erfolg gehabt hätte.

Der Stadtrat fasste diesen Beschluss nicht.

Im Jahr 2017 wurde die Fläche im Wege einer familieninternen Übertragung auf ein anderes Familienmitglied überschrieben, die Stadt hatte dabei kein Vorkaufsrecht.

Der neue Eigentümer der Fläche hatte die „Drohung“ von Inniga nicht wiederholt, so dass damit seitens der Verwaltung kein weiterer (akuter) Handlungsbedarf mehr bestand/ besteht.

Im Zuge der Feststellung des Überbaus desselben Eigentümers (siehe TOP 3) ergibt sich nun aber eine gute Möglichkeit, hier die beiden Fälle gemeinsam zu lösen.

Bürgermeister Sinn schlägt deshalb vor, die Gunst der Stunde zu nutzen und den Überbau am Schloßberg sowie die ungewidmete Verkehrsfläche jeweils mit Wertansatz gegeneinander einzutauschen.

Rechtliche Würdigung

Finanzierung

Wortmeldungen:

Bgm. Sinn verliert die Beschlussvorlage.

Bgm. Sinn erklärt, dass die Angelegenheit durch den Tausch mit Wertausgleich elegant gelöst werden kann.

StR Obernöder fragt, ob dieser Vorschlag mit der Gegenseite bereits verhandelt wurde.

Bgm. Sinn verneint dies.

StR Gronauer schildert, dass im Herbst die Fraktionsvorsitzenden mit der Familie Egloffstein zur

Lösung der Angelegenheit gesprochen haben, damals wurde der Vorschlag abgelehnt. Es handelt sich hier aber um einen guten und wertgleichen Vorschlag, um die 4m² aus den Schlagzeilen zu bekommen und den Überbau zu lösen.

Er schlägt vor, dass sich die 4 Fraktionsvorsitzenden nochmals mit dem Eigentümer zu einem Gespräch treffen.

StR Otters erklärt, dass hier keine Einigung erzielt werden kann, die Angelegenheit dadurch nur noch länger dauert, derzeit besteht kein akuter Handlungsbedarf, da die Drohung der Einzäunung vom neuen Eigentümer nicht wiederholt wurde.

StR Satzinger möchte unter die 4m² heute einen Punkt setzen, im Herbst wurde gemeinsam mit Familie Egloffstein ein Lösungsweg erarbeitet, dieser wurde vom Landratsamt geprüft, der Landrat hat dem Vorhaben zugestimmt.

StRin Seuberth meint, dass sich die Stadt hier nicht in eine Richtung drängen lassen sollte, die Stadt befindet sich seit langer Zeit im Würgegriff eines Einzelnen, die Stadt sollte ihre Interessen durchsetzen, auch die Bürger wollen, dass sich die Stadt weiterentwickelt.

StRin Pappler gibt StR Satzinger in einer Sache Recht: Alle sind das Thema mittlerweile leid, dass es noch keine Lösung gibt, hat sich der Stadtrat größtenteils selbst zuzuschreiben, denn er hätte die Gelegenheit der Enteignung gehabt, die Angelegenheit wäre längst erledigt. Ein solches Verfahren wurde genau für derartige Fälle geschaffen.

2. Bgm. Dietz bemerkt, dass die Stadt das Grundstück auch einfach 2012 von der Familie Egloffstein hätte kaufen können.

Herr Eberle ist über diese Aussage verwundert, der Stadt wurde niemals der Kauf des Grundstücks angeboten. Die Eigentümerin gab der Vermessung des Grundstücks einen entsprechenden Titel, dieser hat aber keine rechtliche Auswirkung. Ein Kaufangebot für das Grundstück hat die Stadt nie bekommen.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Pappenheim beschließt dem Vorschlag des Ersten Bürgermeisters Uwe Sinn zu folgen und dem Eigentümer der 4 m² Fläche vorzuschlagen, diese gegen die überbaute Fläche am Schlossberg gegen Wertausgleich einzutauschen.

Zur Nachverfolgung:

Ja Frist: _____

Nein

Mehrheitlich abgelehnt Ja 5 Nein 9

5 Antrag von Herrn 2. Bgm. Dietz auf Ankauf der vier Quadratmeter des Flurstücks 448/3

5.1 Antrag von Herrn 2. Bgm. Dietz auf Ankauf der vier Quadratmeter des Flurstücks 448/3 - öffentlich

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 12.03.18 stellte Herr 2. Bgm. Dietz folgenden Antrag:

Claus Dietz
2. Bürgermeister
Papiermühle
91788 Pappenheim

Pappenheim 12.03.2018

An
Stadt Pappenheim
Herrn Bürgermeister Uwe Sinn
Marktplatz 1
91788 Pappenheim

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Stadtverwaltung Pappenheim | |
| Eing. 12. März 2018 | |
| Sachgeb. | Beil. |
| <i>A. Beyer</i> | <i>[Signature]</i> |

Antrag zum Ankauf der vier Quadratmeter des Flurstücks 448/3

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit beantrage ich in die Sitzung am 22.03.2018 den Ankauf der vier Quadratmeter von oben genanntem Grundstück in die Tagesordnung zur Entscheidung im Stadtrat mit aufzunehmen.

Ich bitte sinngemäß um folgenden Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Pappenheim beschließt die in den öffentlichen Straßenbereich reichenden vier Quadratmeter von Flurstück 448/3, Gemarkung Pappenheim, von Herrn Johannes Graf von und zu Egloffstein zum Preis von € zu erwerben.

Der Eigentümer des Anwesens „Neues Schloss“ erhält im Gegenzug die Berechtigung die bestehenden Natursteinyllonen vor dem Anwesen weiterhin auf den Flurstücken Nr. (bitte ergänzen) am Marktplatz vor dem neuen Schloss aufstellen zu dürfen. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit für die betreffenden Flurstücke ist hierzu abzuschließen.

In der Folgeweche ist hierüber eine vertragliche Regelung zu treffen und gleichzeitig die Eintragung der Grunddienstbarkeit zu beantragen.

Begründung:

Dieser Vorschlag wurde in Zusammenarbeit mit den Fraktionsvorsitzenden und dem gräflichen Haus erarbeitet und akzeptiert.

Eine rechtsaufsichtliche Prüfung des Landratsamts dieser Verknüpfung, die der Stadt Pappenheim bereits seit einiger Zeit vorliegt, ergab ebenfalls keine Beanstandung.

Die Angelegenheit sollte deshalb wie vorgeschlagen schnellstmöglich abgeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Claus Dietz



R

echtliche Würdigung

Wie bereits in der Vorlage zum TOP 4 ausgeführt, besteht aus Sicht der Verwaltung in dieser Angelegen derzeit kein akuter Handlungsbedarf, da seitens des aktuellen Eigentümers die Dro-

hung des Entzugs des Grundstücks für den öffentl. Verkehr nicht gemacht wurde.

Sollte unter den TOP´s 3+4 der Stadtrat den Beschlussvorschlägen gefolgt sein, wäre die Behandlung von Herrn Dietz´Antrag nicht mehr erforderlich.

Andernfalls wäre bzgl. Herrn Dietz´Antrag folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Erwerb der 4 m² Fläche

Bei einem Gespräch mit einer Vertreterin des Eigentümers im Nov. 2017 wurde von dieser die klare Aussage getroffen, dass entgegen der urspr. gemachten Aussage, die Fläche an die Stadt zu verkaufen, dieses Angebot ohne Angabe von Gründen doch wieder zurück gezogen wurde. Ein Verkauf der 4 m² Fläche sollte nicht erfolgen.

2. Poller:

Familie Egloffstein errichtete in den 90er Jahren ohne Zustimmung des Stadtrates auf dem Marktplatz vor dem Ostflügel 7, vor dem Westflügel 5 Steinpoller, die mit Ketten verbunden wurden.

Bereist hierdurch wurde ein Überqueren der Kreisstraße für Passanten erheblich beeinträchtigt, besonders wenn diese Kinderwagen, Rollatoren etc. mit sich führen.

Die Absperrketten selbst entsprechen nicht den Sicherheitsvorschriften für Stadtmobiliar und stellen selbst, insb. zur sog. „Nichtlichtzeit“ eine Gefahrenquelle dar, da über diese gestolpert werden kann.

In der Vergangenheit wurden immer wieder Fälle beobachtet, bei denen in erster Linie spielende Kinder über die Ketten fielen.

Später (Zeitraum unbekannt) wurde von Familie Egloffst. auf dem Stadtgrundstück jeweils ein weiterer Poller an den Flanken hinzugebaut, auch in diesen Fällen wurde bei der Stadt Pappenheim nicht die erforderliche Erlaubnis eingeholt.



Spätestens durch diese zusätzlichen Poller entstand eine Situation, durch die der öffentliche Gehweg entlang der Kloster- und der Kreisstraße nun von Fußgängern nicht mehr uneingeschränkt, bzw. an der Westseite praktisch kaum noch genutzt werden kann, siehe Bild.

Fußgänger werden hierdurch ermutigt, den nur ca. 0,5 m breiten Streifen außerhalb der

Ketten zu nutzen, um zumindest die Straße an der gewünschten Stelle zu überqueren können, dies stellt ebenfalls ein Sicherheitsrisiko der Fußgänger dar.



Das Errichten von privaten baul. Anlagen auf Flächen der Stadt ist grundsätzlich nur mit Zustimmung der Kommune zulässig.

Gem. Art 38 Abs. 2 der GO können Gemeinden verpflichtende Erklärungen etc. nur schriftlich abgeben.

Eine schriftliche Gestattung des Ersten Bürgermeisters wurde Familie Egloffstein diesbzgl. nicht ausgestellt, auch für die zurückliegenden Amtsperioden liegt in den Akten keine Erlaubnis zur Sondernutzung der öffentl. Verkehrsfläche vor.

Da es sich bei den Flächen darüber hinaus auch noch um gewidmete Verkehrsflächen handelt, ist der Eingriff umso schwerwiegender.

Andererseits muss sich die Stadt hier zurechnen lassen, die Poller viele Jahre geduldet zu haben.

Zwischenzeitlich gibt es sowohl eine Unterschriftenliste (auszugsweise als Anlage beigelegt) und auch einen Bürgerantrag aus der Bürgerversammlung, demnach die Poller von der öffentl. Marktplatzfläche wieder entfernt werden sollen.

3. Eintragung Grunddienstbarkeit:

Die Eintragung einer entspr. Grunddienstbarkeit (siehe Anlage) zu Gunsten von Fam. Egloffstein wird aus Sicht der Verwaltung als äußerst kritisch eingestuft.

Zum Einen entspräche die auf Ewigkeit angelegte Eintragung der Grunddienstbarkeit einer erheblichen Einschränkung des Eigentumsrechtes, das praktisch einer Eigentumsaufgabe der Marktplatzteilfläche gleich käme.

Gem. Art. 75 Abs. 1 GO darf eine Kommune nur Gegenstände (Flächen) veräußern,

wenn diese Flächen zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht mehr benötigt wird.
Diese Feststellung kann im Falle einer gewidmeten Marktplatzteilfläche sicher nicht getroffen werden, andernfalls wäre sie nicht als Gehweg gewidmet.
Gem. Art. 75 Abs. GO gilt diese Regelung entsprechend für die dauerhafte Überlassung der Nutzung.
Auch kann man in dieser Sache sicher nicht nur die reine (Grund-)Fläche der Poller und Ketten mit 15 bis 20 m² in Ansatz bringen, da die Pollerketten selbst eine Art Absperreinrichtung bilden, die eine Nutzung der ca. 150 m² großen, dahinter liegenden Marktplatzfläche erheblich einschränkt, bzw. auch völlig ausschließen würde.
Somit entspricht der Antrag tatsächlich einer auf Ewigkeit angelegte Übertragung des Nutzungsrechts des gesamten nördlichen Marktplatzbereichs mit ca. 150 m² Grundfläche.
Ob ein Tausch oder Verkauf einer solchen (Teil-) Fläche den Kommunalgesetzen entspricht, wie vom Landkreis unterstellt, dürfte erheblich bezweifelt werden, da ein Marktplatz an sich unverkäuflich sein dürfte, somit kein m² Preis angesetzt werden könnte.
Diese Auffassung wird auch von Frau RA´in Dr. Meyerhuber, die die Stadt bzgl. der Frage der Zulässigkeit der Eintragung der vorgeschlagenen Grunddienstbarkeit beraten hatte, geteilt.
Auch die nö Stellungnahme der Rechtsaufsicht sieht die geplante Eintragung durchaus kritisch und empfiehlt andere Sicherungsmöglichkeiten.

4. SEK / Gestaltung Innenstadt:

Derzeit sind zwar im Stadtrat die Diskussionen und die Behandlung der Fortführung der Planung der Marktplatzneugestaltung ins Stocken geraten, dennoch kann nicht ignoriert werden, dass die Planung für diese Baumaßnahme bereits sehr weit gediehen ist, nach letztem Stand nur in Detailbereichen wie dem Wasserspiel und dem Podest im Bereich des ehem. Gasthofs „Hirschen“ noch Uneinigkeiten bestanden.
Die Zustimmung zur beantragten Grunddienstbarkeit würde die Planung erheblich einschränken, bzw. in der vorgelegten Form verhindern.
Daneben beinhaltet die Entscheidung des Stadtrates, das Konzept von Architekt Frosch umzusetzen, auch den Willen, die städt. Freiflächenbereiche insgesamt moderner zu gestalten.
Hier lassen sich die vom Materialtyp völlig ungeeigneten, nicht frostsicheren Kalksteinpoller nicht in die Planung des Büros integrieren.



Fazit:

Ein freiwilliger Tausch/ dauerhafte Gestattung der 4 m² „großen“ Fläche der kleinen Nebenstraße (unter Berücksichtigung der ungenehmigten Überbauungen von Familie Egloffstein auf Stadtgrund am Schloßberg, Dr. W. Kraftweg, etc.) gegen eine zumindest dauerhafte Einschränkung von ca. 150 m² von insgesamt 600 m² Marktplatzfläche wird dem Stadtrat auch unter Berücksichtigung der Gesamtsituation nicht empfohlen, siehe auch Email (nö Anlage Rechtsaufsicht).

Sollte der Eigentümer nicht auf einen Tausch gem. TOP 3 und 4 eingehen und auch der Stadt evtl. künftig die Nutzung der 4 m² entziehen wollen, wird das, genau für solche Zwecke existierende Rechtsmittel der Enteignung dem Stadtrat vorgeschlagen.

Es handelt sich dabei keineswegs um einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Eigentumsrechte einer Privatperson, sondern um das adäquate Mittel des Rechtsstaates um sich gegen Personen, die ihre Grundstücke als Druckmittel gemeinwohlschädlich einsetzen, zur Wehr zu setzen.

Ohne dieses, bzw. das Planfeststellungsverfahren könnte kein Großprojekt in Deutschland umgesetzt werden.

Erst wenn ein solches scheitern sollte, könnte über Tauschvorschläge wie von Herrn 2. Bgm. Dietz beantragt, diskutiert werden.

Es wird ausdrücklich auch darauf hingewiesen, dass noch weitere, nicht oder nicht korrekt gewidmete Verkehrsflächen im Stadtgebiet vorhanden sind.

Finanzierung

Wortmeldungen:

Bgm. Sinn verliert die Beschlussvorlage.

StR Gronauer meint, dass die 4m² materiell wertlos, strategisch aber wichtig sind. Im Vertragsentwurf werden lediglich 17,5 m² gegen 4 m² getauscht, jedoch ist die ca. 150 m² große Flä-

che hinter den Pylonen dann für die Stadt unbrauchbar. Im Prinzip tauscht die Stadt also ca. 150 m² gegen 4 m². Gem. Art. 75 GO dürfen Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Im Antrag von Herrn Dietz war zudem die Rede von einer einheitlichen Befürwortung des Antrags der Fraktionsvorsitzenden, StR Gronauer betont, dass ein Fraktionsvorsitzender gegen den Vorschlag ist.

StRin Seuberth hat allen Stadträten im Vorfeld der Sitzung ein Bild versandt, das zeigt, dass die Pylonen nicht historisch sind. Zur Errichtung liegen keine Unterlagen vor. Der Plan des SEK, bei dem auch Vertreter der Bürger und auch ein Vertreter der Familie Egloffstein beteiligt waren, sieht die Pylonen in der jetzigen Form nicht mehr vor. Wenn eine Grunddienstbarkeit eingetragen ist, kann das Grundstück nicht mehr überplant werden, das sind die 4 m² nicht Wert. StRin Seuberth schlägt den Abschluss eines Gestattungsvertrages vor, die Eigentümer dürfen die Pylonen so lange stehen lassen, bis die Marktplatzsanierung ansteht. Aktuell müssten nur die beiden äußeren Pylonen zurückgebaut werden.

StRin Seuberth beantragt, einen Gestattungsvertrag an Stelle der Grunddienstbarkeit abzuschließen.

StR Obernöder kann sich nicht vorstellen, dass die Pylonen ohne Einwilligung des Stadtrates errichtet wurden.

Herr Eberle erklärt, dass drei Mitarbeiter unabhängig voneinander die Beschlussbücher durchgesehen haben.

StRin Brunnenmeier beantragt, den TOP auf die nächste Sitzung zu vertagen und den TOP im Rahmen eines Ortstermins zu behandeln.

StR Obernöder fragt, wer zu diesem Termin geladen wird.

StRin Brunnenmeier erklärt, dass dies im Rahmen einer öffentlichen Stadtratssitzung passieren sollte.

2. Bgm. Dietz beantragt, seinen Antrag wie gestellt zu behandeln.

Bgm. Sinn verliest folgendes Statement:

Wie durch etliche Medienberichte zwischenzeitlich allgemein bekannt sein dürfte, hatte eine Grundstückseigentümerin ja festgestellt, dass sie im Zuge des Ankaufs von Gebäuden in der Klosterstraße auch Eigentümerin einer 4 m² großen Fläche wurde, über die die Ortsstraße Stadtmühle führt, für die aber keine rechtsgültige Straßenwidmung vorliegt.

Die damalige Eigentümerin hatte der Stadt 2016 schriftlich mitgeteilt, die Fläche in 2018 einzäunen zu wollen, so dass keine Fahrzeuge mehr zu den Stadtwerken oder zu den Parkplätzen fahren können.

Da die damalige Eigentümerin einen Verkauf oder eine Widmung strikt ablehnte, und sich klar abzeichnete, dass die Eigentümerin hier eine gütliche Einigung nicht wünschte, prüfte die Verwaltung und die Rechtsanwaltskanzlei Meyerhuber die Möglichkeit, die Eigentümerin hier zu enteignen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ein Enteignungsverfahren hier möglich wäre und in Anbetracht der vorliegenden Konstellation auch hohe Aussichten auf Erfolg haben würde.

Hierzu wäre lediglich ein Stadtratsbeschluss erforderlich gewesen, um bei der hier zuständigen Behörde, dem Landratsamt Weißenburg, die Einleitung eines Enteignungsverfahrens zu beantragen.

Jedoch konnte im Stadtrat für diesen relativ unspektakulären und Klarheit schaffenden Vorgang keine Mehrheit gefunden werden, so dass sich der Stadtrat der Stadt Pappenheim auch weiter faktisch in die Abhängigkeit der Eigentümerfamilie begab und begibt.

Bei einem Gespräch im November 2017 hatte eine Vertreterin der Eigentümerfamilie gegenüber der Stadt gefordert, dass ihre Familie bereit wäre, die 4 m² gegen eine Teilfläche des Marktplatzes einzutauschen, bzw. hier eine grundbuchrechtliche Sicherung zu Gunsten ihrer Familie eintragen zu lassen, so dass diese die dort aufgestellten Pylonen mit den dazwischen liegenden Ketten für die Ewigkeit belassen kann, mit der Folge dass auch die ca. 150 m² große, dahinter liegenden Gehweg- und Marktplatzflächen für alle Zeiten nur noch äußerst eingeschränkt ge-

nutzt werden könnten und die Planungsentwürfe unseres Architekten Frosch zur Umgestaltung des Marktplatzes leider hier nicht mehr umsetzbar wären.

Ich halte ein solches Vorgehen, bei dem die Stadt im Endeffekt die Nutzung des gesamten nördlichen Marktplatzteiles für die Ewigkeit an die Eigentümerfamilie abgibt, um im Gegenzug 4 m² Hinterhofstraße zu erhalten, die sie auch problemlos über ein Enteignungsverfahren erhalten würde, für unmöglich.

Die Fraktionsvorsitzenden der CSU, FW und der Bürgerliste sehen dies aber offenbar vollkommen anders und haben ggü. der Eigentümerfamilie der 4 m² bereits ihre Zustimmung erteilt.

Neben der Tatsache, dass ein solcher „Handel“ meines Erachtens ein grober Verstoß gegen das Haushaltsrecht wäre, denn man kann hier ganz sicher nicht nur die reine Grundfläche der Pfosten ansetzen, sondern muss die Einschränkung der gesamten betroffenen Fläche sehen, möchte ich mich als Erster Bürgermeister von derartigen „Deals“ auch aus rechtlichen Gründen ganz klar distanzieren.

Zur rechtl. Prüfung teilte uns die Kanzlei Meyerhuber folgende Stellungnahme mit:

**Stadt Pappenheim .J. Egloffstein Iniga
Straßen- und Wegerecht**

Sehr geehrter Herr 1. Bürgermeister Sinn,
sehr geehrter Herr Eberle,

in obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf das Schreiben von Herrn Landrat Wägemann vom 30.01.2018, das Ergebnis der rechtsaufsichtlichen Prüfung des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen vom 31.01.2018 sowie das E-Mailschreiben der Gräfin von und zu Egloffstein vom 24.02.2018.

Zur gütlichen Einigung des Streits um die 4 m² empfehlen wir, einen Gestattungsvertrag über eine Sondernutzung der Straßenfläche abzuschließen.

Wie bereits dargelegt, dürfte die Eintragung der von der gräflichen Familie gewünschten Dienstbarkeit unzulässig sein. Der Familie von und zu Egloffstein kann das Aufstellen der Pylonenkette jedoch vertraglich gestattet werden.

Dies bestätigt grundsätzlich auch das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen.

Im Einzelnen:

1.

Die Eintragung einer unbefristeten, unbeschränkten Dienstbarkeit zur Nutzung des Marktplatzgrundstücks dürfte gegen Haushaltsrecht verstoßen.

Wie bereits im Rahmen des gemeinsamen Gesprächs am 14.11.2017 dargelegt, ist zwingend bei Grundstücksgeschäften das geltende Haushaltsrecht zu beachten.

Dies bestätigt auch das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen. Sowohl Herr Landrat Wägemann als auch die Rechtsaufsicht des Landratsamtes stellen insoweit zutreffend fest, dass bei Klärung im Hinblick auf die 4 m² das geltende Haushaltsrecht zu beachten ist.

Im Gesetz, **Art. 75 Gemeindeordnung**, heißt es hierzu:

- (1) ¹Die Gemeinde darf Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht braucht, veräußern. ²Vermögensgegenstände dürfen in der Regel **nur zu ihrem vollen Wert** veräußert werden.
- (2) ¹Für die Überlassung der Nutzung eines Vermögensgegenstands gilt Absatz 1 entsprechend. ...
- (3) ¹Die Verschenkung und die unentgeltliche Überlassung von Gemeindevermögen sind **unzulässig** (Art. 12 Abs. 2 Satz 2 der Verfassung). ...

Demnach darf die Stadt Pappenheim einen Vermögensgegenstand **nur** veräußern oder belasten, wenn sie

1. den betreffenden Vermögensgegenstand zur Aufgabenerfüllung nicht benötigt bzw. die Aufgabenerfüllung der Stadt Pappenheim nicht behindert wird und
2. der volle Wert dafür ersetzt wird (so auch explizit Schreiben von Herrn Landrat Wägemann vom 30.01.2018, S. 1).

An beiden Voraussetzungen dürfte es fehlen.

1.1.

Nach den vorliegenden Planungen zur Umgestaltung des Marktplatzes würde durch eine dauerhafte Absperrung eines Grundstücksbereichs durch Pylonen zunächst die Aufgabenerfüllung der Stadt Pappenheim

behindert. Diese städtische Planung war dem Landratsamt bei der Prüfung wohl nicht bekannt.

Bereits im Jahr 2015 wurde eine Überplanung des gesamten Marktplatzbereichs vorgenommen. Diese bezieht sich auch auf den Bereich vor dem gräflichen Schloss. Die Planungen sind noch nicht abgeschlossen. Es wurde insbesondere nicht beschlossen, dass der Bereich künftig nicht genutzt werden wird.

Damit ist jedenfalls nicht auszuschließen, dass der Bereich vor dem Schloss noch benötigt wird bzw. die Aufgabenerfüllung der Stadt Pappenheim durch die Belastung nicht behindert wird.

Jedenfalls dürfte damit bereits die erste Voraussetzung für die Eintragung einer Dienstbarkeit nicht gegeben ist.

1.2.

Darüber hinaus darf ein Vermögensgegenstand nur veräußert oder belastet werden, wenn der volle Wert dafür ersetzt wird. Auch dies ist u.E. nicht gegeben.

Das Landratsamt geht bei der Prüfung davon aus, dass die streitgegenständlichen 4 m² (Fl.-Nr. 448/3) mit lediglich ca. 17 m² (Fläche der Pylonenkette) getauscht würden.

Diesen Ausgangspunkt der Überlegung halten wir für fehlerhaft.

Dabei wird nicht berücksichtigt, dass auch der Grundstücksbereich zwischen Pylonenkette und gräflichem Schloss einer Nutzung durch die Stadt Pappenheim nicht mehr zur Verfügung steht. Darüber hinaus wird auch die gesamte Marktplatzgestaltung und Nutzung durch die Pylonenkette massiv beeinträchtigt. Nach unserer Auffassung kann insoweit nicht lediglich eine Grundstücksfläche von 17 m² den 4 m² gegenüber gestellt werden. Eine Vergleichbarkeit wäre somit nicht gegeben.

Damit dürfte auch eine Gleichwertigkeit nicht gegeben sein.

2.

Darauf kommt es jedoch letztlich nicht an. Die Eintragung einer Dienstbarkeit ist auch wegen der Widmung des Marktplatzgrundstücks als öffentliche Straßenfläche unzulässig, jedenfalls unnötig.

Dies bestätigt das Landratsamt.

2.1.

Das Marktplatzgrundstück der Stadt Pappenheim ist öffentlich rechtlich als Straßengrundstück gewidmet. Jede andere Nutzung als den öffentlichen Verkehr ist also eine Sondernutzung.

Jede Sondernutzung stellt einen Ausnahmetatbestand dar. Sie darf also nur auf begrenzte Dauer erteilt werden, so das Gesetz.

Explizit heißt es in **Art. 18 Abs. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz**:

Die Erlaubnis darf nur auf Zeit oder auf Widerruf erteilt werden.

Auch das Aufstellen der Poller darf insoweit nicht unbeschränkt und zeitlich unbefristet erfolgen.

Eine dingliche Sicherung soll jedoch gerade eine dauerhafte und unwiderrufliche Rechtsposition vermitteln. Dies ist erklärtes Ziel der gräflichen Familie.

Eine Dienstbarkeit wäre also mit dem Gesetz nicht vereinbar, wie auch das Landratsamt ausführt.

2.2.

Zudem darf die Widmung als Straßengrundstück nicht durch zivilrechtliche Verfügungen eingeschränkt werden, so ständige Rechtsprechung.

An der Qualifizierung als Straßengrundstück würde sich also auch durch die Eintragung einer Dienstbarkeit nichts ändern.

3.

Die von der gräflichen Familie gewünschte dauerhafte, unbeschränkte Nutzung der öffentlich gewidmeten Flächen zur Aufstellung von Pylonen widerspricht den gesetzlichen Vorgaben wie auch ständiger Rechtsprechung.

Die Eintragung einer Dienstbarkeit ist überdies jedenfalls überflüssig.

Wir schlagen insoweit vor, einen öffentlich rechtlichen Gestattungsvertrag mit der gräflichen Familie zur Aufstellung der entsprechenden Poller, Pylonen oder Ketten aufzustellen.

Dies müsste auch im Interesse der gräflichen Familie sein, da eine unzulässige, jedenfalls überflüssige Eintragung einer Grunddienstbarkeit unnötige Kosten begründen würde.

Die weitere Vorgehensweise kann schriftlich, gerne auch im Rahmen eines erneuten gemeinsamen Gesprächs mit den Fraktionsvorsitzenden (und Vertretern der gräflichen Familie) abgestimmt werden.

Im Übrigen ist ein Zusammenhang zwischen der Klärung dieser Grundstücksnutzung/4 m² mit den Grundstücksverhandlungen eines Unternehmens gegeben. Diese Grundstücksgespräche sollten streng getrennt werden. Eine unzulässige Verknüpfung von rechtlich unabhängigen Vorgängen kann gegebenenfalls eine Strafbarkeit gem. § 334 StGB (Bestechlichkeit) begründen. Eine abschließende Prüfung bliebe den konkreten Umständen der Verfahren vorbehalten.

Doch es geht sogar noch weiter:

Zwischenzeitlich erfolgte ein Eigentümerwechsel der betroffenen 4m² Fläche innerhalb der Familie.

Der neue Eigentümer hat ggü. der Stadt die Androhung der Einzäunung/ Einziehung des Grundstücks nicht mehr wiederholt, so dass derzeit von Seiten der Stadt aus meiner Sicht kein dringender Handlungsbedarf mehr bestand und besteht.

Vor geraumer Zeit kam die Geschäftsleitung des größten Pappenheimer Arbeitgebers auf die Stadt zu und teilte erneut mit, dass sie zur Sicherung des Standortes Pappenheim dringend die Verkehrsführung zu einem Werksteil verändern muss.

Vorausgegangene Versuche, diese Problematik zu lösen, waren in der Vergangenheit u.a. durch die strikte Ablehnung der selben Familie wie im 4m² Fall gescheitert.

Doch auch bei dieser Variante werden ca. 10 m² einer Unlandfläche, die im Eigentum der selben Familie steht, von der Firma benötigt.

Dies sollte aber ausnahmsweise mal kein Problem der Stadt sein, sollte man meinen - doch weit gefehlt!

Die Eigentümerin hatte bei den Verhandlungen mit der Firma klar zum Ausdruck gebracht, dass sie sich noch nicht einmal zu Verhandlungen mit der Firma zusammensetzen werde, so lange diese nicht die Stadt dazu „bewegen“ kann, den von ihr gewünschten Marktplatzdeal durchzuführen.

Im Folgenden darf ich Ihnen einige Auszüge einer Email an mich vorlesen:

„Sehr geehrter Bürgermeister Sinn, zuerst möchte ich Sie darauf hinweisen, dass das Gespräch am 13. März 2018 mit [besagter Firma](#) nur dann stattfinden wird, wenn vorher die Angelegenheit mit den 4m² (Fl. Nr. 448/3 Gemarkung Pappenheim) geregelt ist.“

Weiter heißt es in der Email:

Ich ersuche Sie dringendst, diesen Vertrag nun in der Sitzung vom 8. März 2018 zur Abstimmung zu bringen. Erst wenn der Vertrag unterschrieben und die Grunddienstbarkeit unwiderrufbar beim Grundbuchamt beantragt wurde bin ich zu Verhandlungen/Gesprächen mit [der Firma](#) bereit, da es unzumutbar ist, dass Lösungen auf die lange Bank geschoben werden.

Da bereits in der oben erwähnten Besprechung in Ihrem Hause die Mehrheit der Fraktionsvorsitzenden sich für die im Vertrag geregelte Lösung ausgesprochen haben und auch mitteilten dass Sie für Ihre gesamte Fraktion sprechen, können wir also von einer positiven Abstimmung ausgehen.

Weiter heißt es:

*Daher ersuche ich Sie den Vertrag bezüglich der 4m² in der Sitzung am 8. März 2018 zur Abstimmung vorzulegen, mich spätestens am Freitag den 9. März, vor 12:00 Uhr, über das Ergebnis zu informieren und mir die Grundbuchauszüge, der 2 im Eigentum der Stadt befindlichen, Grundstücke für die die Grunddienstbarkeit erteilt werden soll zuzusenden, damit der Anwalt den Vertrag dahingehend ergänzen kann (Fl. Nr. 451/1 und Fl. Nr. 167/3 Gemarkung Pappenheim). Am Montag, den 12. März müsste dann die Unterzeichnung des Vertrages erfolgen und am selben Tage die unwiederrufliche Beantragung der Grunddienstbarkeit erfolgen und der Nachweis hierfür an mich gesendet werden. Nur wenn all dies erfolgt ist werde ich an dem Gespräch mit *der Firma* teilnehmen.*

*Es ist Ihnen wohl bekannt, Herr Bürgermeister, dass die Zeit drängt da sonst *diese Firma* in Pappenheim geschlossen werden wird. Dies hat mir *ein Mitarbeiter* selbst mitgeteilt und meines Wissens wurde Ihnen dies ebenfalls von *diesem Mitarbeiter* mitgeteilt, wie auch mehrfach von anderen Seiten.*

*Sollte all dies nicht erfolgen und auf Grund der von Ihnen allein verursachten Verzögerungen *diese Firma* in Pappenheim geschlossen werden so tragen einzig und allein Sie, als Bürgermeister, hierfür die Verantwortung.“*

Auf entsprechende Nachfrage bei der Firma wurde mir versichert, dass der Standort in Pappenheim nicht zur Disposition steht.

Am Tag der Stadtratssitzung (08.03.18) wurde uns plötzlich mitgeteilt, dass nun doch Bereitschaft bestünde, am Gespräch mit der Firma teilzunehmen. Am 09.03. teilte nun die Firma mit, dass sie den Termin am 13.03. nicht mehr wahrnehmen werde. Am 12.03. ging schließlich der Antrag von StR Dietz bei der Verwaltung ein.

Ich möchte hiermit nur klar zum Ausdruck bringen, dass nicht die Stadt oder ich als Bürgermeister den Fortbestand des Pappenheimer Werkes oder gar der vielen hundert Arbeitsplätze riskierte, sondern nur eine einzige Person.

Diese Person muss derartiges Auftreten, das nach Auskunft unserer Anwältin hart an der Grenze zur Strafbarkeit liegt, mit sich selbst klären.

Umso enttäuschender ist es aber für mich aber, dass sich eine Mehrheit dieses Stadtrates, der einen Eid auf das Grundgesetz geschworen hat, in dem unter anderem in Art. 3 geregelt ist, dass alle Menschen vor dem Gesetz gleich sind, sich bereit erklären, sich auf derartige „Deals“ einzulassen und auf Verwaltung und Bürgermeister erheblichen Druck ausgeübt haben.

Da ich von den angesprochenen drei Fraktionen ja häufig dafür kritisiert wurde, Angelegenheiten heimlich und intransparent zu behandeln, möchte ich diesem Vorwurf entgegenwirken und diese Vorgänge, die nach rechtl. Prüfung keineswegs der Geheimhaltung unterliegen, hiermit öffentlich bekannt geben.

Das ist mein Statement zu diesem Punkt.

StR Otters kritisiert die Aussage, die Fraktionsvorsitzenden hätten im Vorfeld dem Tauschgeschäft zugestimmt. Dies trifft nicht zu.

Bgm. Sinn erklärt, dass dies sowohl schriftlich als auch mündlich passiert ist.

StR Otters berichtigt, dass es sich hier um die Kompromisslösung vorbehaltlich der rechtlichen Prüfung handelt und die Fraktionsvorsitzenden diesen Kompromiss tragen würden. StR Otters verliest einen Auszug seiner Antwort auf die von Bgm. Sinn vorgelesene E-Mail:

Sehr geehrte Gräfin v. u. zu Egloffstein,

da ich letzte Woche im Urlaub war, kann ich zu Ihrer Mail erst jetzt Stellung nehmen.

Von der Vorgehensweise, die anstehenden Grundstücksverhandlungen mit Plastic Omnium und den Kompromissansatz für die 4 qm zu vermischen, muss ich mich entschieden distanzieren.

Dem Kompromissvorschlag am Marktplatz wurde seinerseits nur zugestimmt, wie er besprochen wurde. Es macht einen großen Unterschied, ihm zu unterstellen, ein Deal wurde schon zugesagt. Es wurde immer vorbehaltlich der rechtlichen Prüfung zugestimmt. StR Otters ist auch

heute bereit, der rechtlichen Prüfung standzuhalten, wenn der Bgm. erklärt, dass der Deal rechtlich nicht möglich ist. StR Otters wirft Bgm. Sinn vor, auch einen Deal einzugehen, in dem überbaute Flächen gegen überbaute Flächen, also Unrecht gegen Unrecht, getauscht hätte. Auch das ist nicht in Ordnung. Die Vorwürfe können so nicht stehen gelassen werden. StR Otters betont, dass er in diesem Fall nur für sich alleine und nicht für seine Fraktion spricht. Auch die Gefährdung der Firma kann so nicht stehen gelassen werden, da dies letztendlich nicht stimmt.

Bgm. Sinn entgegnet, dass der Tausch der überbauten Flächen mit Wertausgleich stattgefunden hätte.

StRin Seuberth erklärt, dass alle Stadträte die von Bgm. Sinn vorgelesene Mail erhalten haben, hier enormer Druck aufgebaut wurde. Die Schuld wurde dabei immer auf den Bürgermeister gelenkt, der Stadtrat muss aber gemeinsam eine Lösung finden. Die Stadt befindet sich seit Monaten im Würgegriff, ein Gestattungsvertrag wäre eine Lösung.

StR Gronauer sieht einen großen Unterschied in der Drohung, für die Schließung einer Firma verantwortlich zu sein und den Tausch zweier Flächen mit Wertausgleich. Er weist darauf hin, dass Bgm. Sinn die Mail und den Auszug der Zustimmung durch die Fraktionsvorsitzenden lediglich zitiert hat, dies waren nicht seine eigenen Worte.

StR Satzinger erläutert, dass sich die Fraktionsvorsitzenden im Oktober getroffen haben, damals kein anderer Weg aufgezeigt wurde. Die rechtlichen Prüfungen des Landratsamtes ergaben keine Einwände gegen die Grunddienstbarkeit.

Bgm. Sinn bemerkt, dass alle Schreiben vom Anwalt geprüft wurden, dieser zu dem vorgetragenen Ergebnis kam.

StR Satzinger beruft sich auf das Schreiben des Landrats, die Fraktionsvorsitzenden waren sich damals einig, dass der Grunddienstbarkeit zugestimmt werden kann, wenn die rechtliche Prüfung des Landratsamtes negativ ausfällt.

Herr Eberle weist darauf hin, dass das Schreiben der Rechtsaufsicht etwas kritischer ausfällt, als das Schreiben des Landrats, letztlich kommen aber beide Schreiben zu dem Ergebnis, dass die Verantwortung und Entscheidung bei der Kommune liegt. Im Normalfall prüft die Rechtsaufsicht nicht im Vorfeld, sondern erst nach Vorliegen eines Beschlusses. In diesem Fall hat eine Bürgerin dem Landrat ihre Sicht des Sachverhaltes geschildert, der Landrat hat hierauf Stellung genommen, ohne die zweite Seite genauer zu kennen. Kommt es zu einer Enteignung, müsste das Verfahren durch das Landratsamt durchgeführt werden, dieses wäre über eine Einigung auch erfreuter als die Durchführung eines Enteignungsverfahrens. Es handelt sich hier sicherlich um einen Grenzfall, die Entscheidung liegt letztendlich beim Stadtrat. Die Juristin des Landratsamtes und auch die Anwältin der Stadt beurteilen den Sachverhalt anders als der Landrat.

StR Satzinger fragt, ob die Rechtsaufsicht einen heute rechtswidrig gefassten Beschluss aufheben könnte.

Bgm. Sinn erklärt, dass die Rechtsaufsicht nur ihr vorgelegte Beschlüsse prüft.

StR Gronauer bemerkt, dass die Stadt die Beurteilungsbitte an den Landrat nicht kennt. Möglicherweise wurden hier Sachverhalte anders geschildert oder priorisiert. Auch der Landrat hat in seinem Schreiben auf Art. 75 GO hingewiesen.

StR Otters erklärt, dass in dem Gespräch verdeutlicht wurde, dass es nicht um einen finanziellen Ausgleich sondern um einen Interessensausgleich geht. Er schlägt vor, ein Abkommen zu schließen, dass die Stadt solange über die 4m² fahren darf, wie die Pylonen stehen bleiben dürfen. Damit wird Rechtssicherheit geschaffen. Ziel sollte sein, den Interessensausgleich zu erwirken, einer Enteignung wird StR Otters nie zustimmen.

Bgm. Sinn erklärt, dass die Poller weniger als 30 Jahre bestehen, die Straße bereits seit mehr als 400 Jahren über die 4 m² führt.

StRin Seuberth weist darauf hin, dass die Stadt sich nicht in ihrer Planungshoheit beeinträchtigen lassen sollte und auch in die Zukunft denken muss.

StR Otters kann sich vorstellen, einem Gestattungsvertrag zuzustimmen, wenn dieser konkreter formuliert wird.

StR Gronauer schlägt vor, den Gestattungsvertrag gemeinsam mit der Familie Egloffstein und

den Fraktionsvorsitzenden in einem Gespräch zu besprechen.
Herr Eberle schlägt vor, den Gestattungsvertrag an die Dauer der Überfahrtgenehmigung über die 4 m² zu binden.

Bgm. Sinn gibt bekannt, dass die öffentliche Sitzung unterbrochen wird, der Stadtrat sich in nichtöffentlicher Sitzung kurz berät.

Die Zuschauer verlassen um 20:25 Uhr den Saal.

5.3 Beschlussfassung

Die Zuschauer betreten um 20:41 Uhr den Bürgersaal.

2. Bgm. Dietz zieht seinen Antrag zurück.
StRin Brunnenmeier zieht ihren Antrag auf Vertagung des TOP zurück.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Pappenheim beschließt Herrn Johannes Graf von und zu Egloffstein eine verkehrsrechtliche Sondernutzungserlaubnis anzubieten, Poller auf den Marktplatzflächen (Fl.-Nr. 451/1 und 167/3, Gemarkung Pappenheim) vor dem neuen Schloss stets widerruflich zu belassen. Diese Gestattung kann nur durch einen Stadtratsbeschluss widerrufen werden.

Zur Nachverfolgung:

Ja Frist: _____

Nein

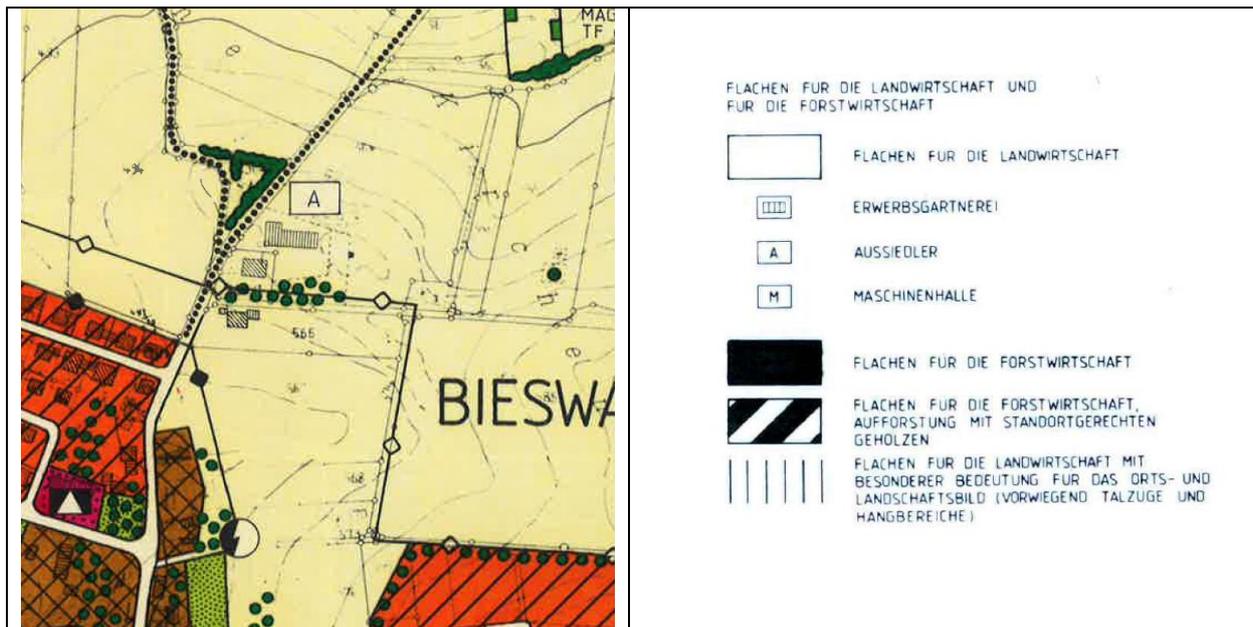
Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0

6 Öffentliche Information des Ersten Bürgermeisters zum Stand aktueller Grundstücksverhandlungen

entfällt

Zur Kenntnis genommen

7 8. Flächennutzungsplanänderungsverfahren



Die Begründung der Firma, eine F-Plan Änderung zu beantragen, weil sie von der Stadt freundlich darauf hingewiesen wurde, dass Gesetze auch für sie gelten, bedarf keiner weiteren Kommentierung.

Der Bau einer eigenen Waschhalle ist als Begründung für eine Änderung des F-Planes unzureichend, Fahrzeuge können auch in Waschanlagen wie z.B. in Pappenheim gereinigt werden.

Neben den bereits bekannten Problemen dieses Antrages, wie der mangelhaften Erschließung durch die Wohnsiedlung und der Gefahr der Verfestigung eines Außenbereichsgewerbegebietes wurde bei neuerlicher Überprüfung des Betriebes noch festgestellt, dass dieser bereits im derzeitigen Ausbauzustand vermutlich in keiner Weise mehr den Brandschutzanforderungen entspricht.

Auf Grund der Höhenlage der Firma, des damit einhergehenden geringen Wasserdrucks und des geringen Leitungsdurchmessers, sowie nicht vorhandener Speicherbecken in der näheren Umgebung, kann von Seiten des Wasserversorgers keinesfalls die erforderliche Mindestmenge für die Brandbekämpfung des holzverarbeitenden Betriebes in den ersten 2 Std. vorgehalten werden.

Rechtliche Würdigung

Finanzierung

Wortmeldungen:

Bgm. Sinn verliert die Beschlussvorlage.

StR Satzinger meint, dass die Stadt nicht verlangen kann, dass ein Gewerbetreibender seine Fahrzeuge in einer anderen Gemeinde wäscht. Nach Aussage des Wasserwarts ist der Wasserdruck ausreichend, die Wassermenge müsste geprüft werden. Die Stadt sollte sich auch auf das Landratsamt verlassen, dass als Träger öffentlicher Belange prüft und Einwände einreichen kann. Die Stadt sollte die Gewerbetreibenden unterstützen.

Bgm. Sinn erklärt, dass bislang auch Platz zum Waschen der Fahrzeuge auf dem bestehenden Gelände war, lediglich ein Waschplatz errichtet werden müsste.

Herr Eberle räumt ein, dass die Vorlage etwas provokant formuliert wurde, bisher wurden die Fahrzeuge allerdings auch im Hof gewaschen, weshalb die Stadt den Antragsteller auch darauf hinwies, dass dies nicht zulässig ist. Der Löschwasserdruck dürfte in diesem Gebiet noch niedriger sein als im bestehenden Gebiet und auch dort hat der Druck lange nicht ausgereicht. Durch die Änderung des FNP wird zwar noch kein Baurecht erteilt, die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird aber vermutlich folgen, damit bestätigt die Stadt die gesicherte Erschließung und die Erfüllung der Brandschutzbedingungen, die dann auf städtische Kosten gesichert werden müssen.

StRin Seuberth sieht auch hier ein langes Thema, es sollte in Bieswang nicht noch ein zweites Gewerbegebiet entstehen, da bereits ein Gebiet vorhanden ist. Sie hat das Gefühl, die Waschanlage wird nur vorangestellt, um den Betrieb zu erweitern.

StR Satzinger bemerkt, dass der Antragsteller seinen Betrieb selbst planen muss und nicht der Stadtrat. Für die Halle wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt, die Erschließung ist gesichert. Das bestehende Gewerbegebiet in Bieswang ist unattraktiv, da keine alternative Zufahrt besteht.

StR Gronauer schlägt vor, Herrn Gegg ein Grundstück im bestehenden Gewerbegebiet zur Errichtung eines Waschplatzes anzubieten.

StRin Seuberth bemerkt, dass die Flur nicht immer weiter verdichtet werden darf.

StR Satzinger weist darauf hin, dass auch in der Umgebung durch den Reiterhof und das Zentrum für landwirtschaftliche Fortbildungen Gewerbe entstanden sind.

Herr Eberle erklärt, dass es zwei Arten von Gewerben gibt: störendes und nicht störendes Gewerbe. Es handelt sich bereits um den 3. Antrag von Herrn Gegg zur FNP-Änderung. Durch den FNP will die Stadt langfristig die Entwicklung lenken, derzeit rennt die Stadt der Entwicklung nur nach, auch beim bestehenden Gebiet liegt keine optimale Erschließung vor, weshalb die Spange geplant wurde, die Stadt sollte hier nicht wieder sehenden Auges den gleichen Fehler machen und dann noch eine zweite Spange planen müssen.

StR Obernöder meint, dass die Planungen der Spange mit Nachdruck verfolgt werden müssen.

StR Otters meint, dass grundsätzlich Gewerbetreibende anzuziehen sind, der Stadtrat hier aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiter kommt. StR Otters wird der Änderung des FNP in diesem Fall nicht zustimmen.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Pappenheim beschließt, dem Antrag der Firma Gegg auf Änderung des FNPs mit dem Ziel der Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Außenbereich auf Grund des Erfordernisses zur Errichtung einer Waschhalle nicht zuzustimmen.

Zur Nachverfolgung:

Ja Frist: _____

Nein

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 1

7.2 Antrag von StR Satzinger auf Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauflächen im OT Göhren, sowie einer gemischten Baufläche neben dem Pappenheimer Bauhof

Sachverhalt

Herr StR Satzinger von der BGL stellte mit Schreiben vom 11.04.18 folgenden Antrag:

An den Bürgermeister der Stadt Pappenheim
Uwe Sinn

Göhren den 11.04.2018

Antrag zur geplanten Flächennutzungsplanänderung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Uwe Sinn
Hallo Uwe

Wie schon kurz mit Dir abgeklärt und auch in der letzten Sitzung schon teilweise angesprochen beantrage ich die Flächen in Göhren (im Lageplan farblich gezeichnet) als Bauland und die Fläche ober dem Bauhof als Gewerbefläche/bzw. Als Erweiterungsfläche für den Bauhof oder auch als Standort für Feuerwehr oder ähnliches mit in die Planungen mitaufzunehmen.

Da nach meinem Kenntnisstand in Göhren für unseren letzten Bauplatz nun auch Kaufinteressenten vorstellig wurden ist es zwingend notwendig hier neues Bauland auszuweisen.

Auch für die Erweiterung des Bauhofes ist dies dringend von Nöten (dies war ja schon Thema in einer Sitzung).

Natürlich muss hier anders als in Göhren wo die Stadt die Grundstücke schon besitzt mit den Grundstückseigentümern in Vorfeld verhandelt werden und dementsprechende Verträge geschlossen werden.

Mit freundlichen grüßen
Karl Satzinger
Bgl. Pappenheim



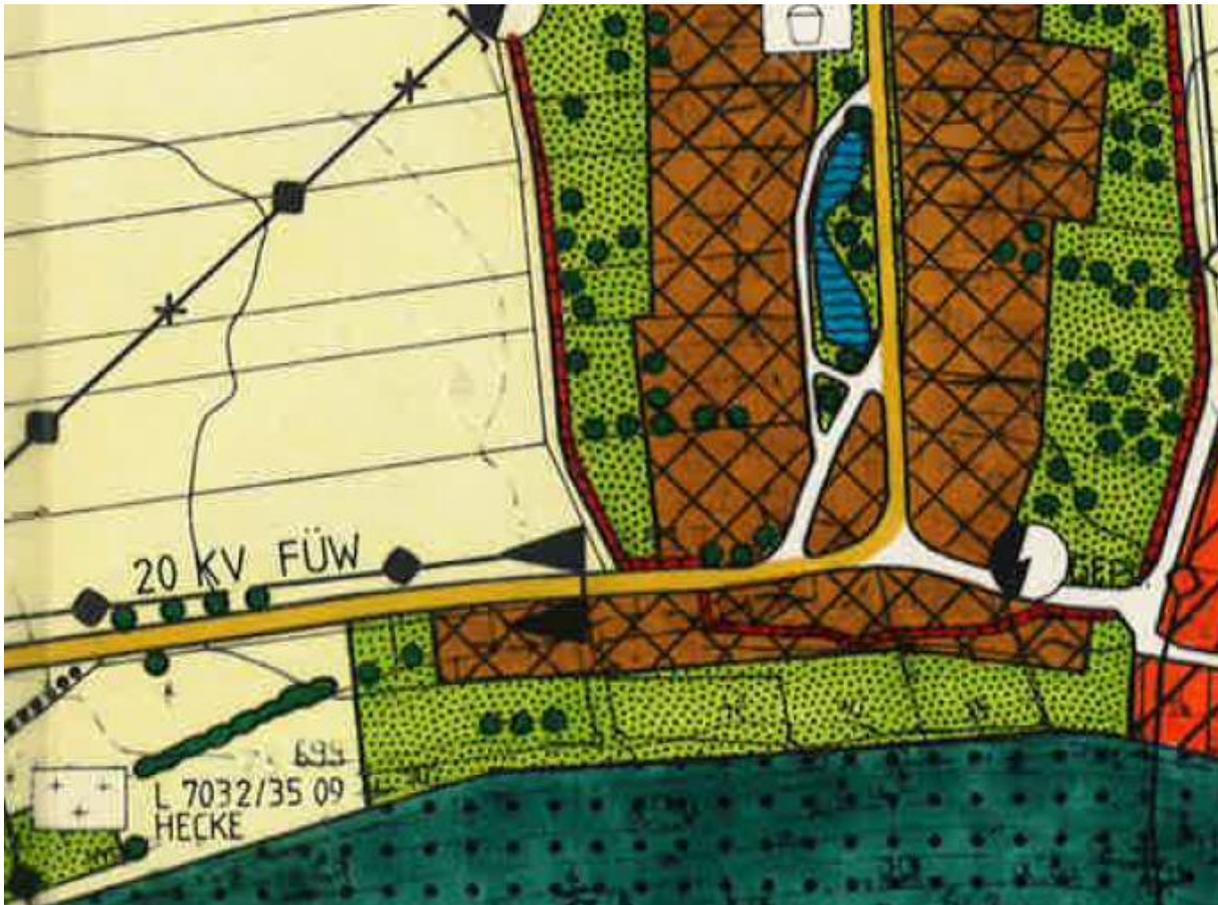
Herr StR Satzinger konkretisierte diesen Antrag in einigen Telefonaten mit der Verwaltung noch. Beantragt wird demnach die Ausweisung von Wohnbauflächen am Ortseingang von Göhren und die Ausweisung einer Fläche für gemeinbedarf im Anschluss an den Pappenheimer Bauhof.

1. Wohnbauflächen Göhren:

Bei der Verwaltung wurde tatsächlich in den letzten Tagen auch der letzte im Eigentum der Stadt stehende Bauplatz in Göhren vertraglich vorgemerkt.

Die beantragte Fläche steht im Eigentum der Stadt, hat eine Größe von ca. 3.200 m².

Sie wird derzeit teilweise als Holzplatz vermietet und ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft, sowie Hecke dargestellt.



2. Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf in Pappenheim





Die entspr. Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft im derzeitigen FNP eingetragen.

Rechtliche Würdigung

1. Ausweisung von Wohnbauflächen in Göhren:

Bei einem Gespräch im Bauamt des Landkreises wurde darauf hingewiesen, dass die Ausweisung problematisch sei, da sich die geplante Wohnbaufläche außerhalb des sog. OD-Steins des Landkreises (Ortsdurchfahrtsende) befindet.

Weitere, gravierende Probleme werden seitens der Verwaltung bzgl. dieser beantragten Ausweisung derzeit nicht gesehen.

2. Ausweisung von gewerbl. Bauflächen in Pappenheim:

Nach dem Kenntnisstand der Verwaltung gab und gibt es gegen eine Ausweisung dieser Fläche erhebliche Vorbehalte von Seiten der Naturschutz Abteilung.

Hinsichtlich der Eigentumsfrage wird auf den nö Teil der Sitzung verwiesen.

Finanzierung

Wortmeldungen:

StR Satzinger meint, dass die Fläche oberhalb des Bauhofes etwas klein geraten ist, diese sollte ca. bis zur Hälfte des Grundstücks erweitert werden, um auch Platz für einen eventuellen Feuerwehrstandort zu schaffen.

7.2.1 Antrag von StR Satzinger auf Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauflächen im OT

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Pappenheim beschließt den Antrag von Herrn StR Satzinger auf Änderung des Gebietstyps im Bereich von Fl.-Nr. 701/1, Gem. Göhren von derzeit „Flächen für die Landwirtschaft“ zu künftig „Wohnbauflächen“ in das 8. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes aufzunehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Abwesend 1

StRin Pappler verlässt den Sitzungssaal von 21:00 bis 21:04 Uhr und ist bei Beschlussfassung abwesend.

7.2.2 Antrag von StR Satzinger auf Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Ausweisung einer gemischten Baufläche neben dem Pappenheimer Bauhof

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Pappenheim beschließt den Antrag von Herrn StR Satzinger auf Änderung des Gebietstyps im Bereich von Fl.-Nr. 750/2, Gem. Pappenheim von derzeit „Flächen für die Landwirtschaft“ zu künftig „Gemeinbedarfsflächen“ mit ca. 2.000 m² in das 8. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes auf zu nehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0

8 Jugend - Antrag der SPD-Stadtratsfraktion auf Übernahme der Kosten eines Ofens und eines neuen Fußbodens im Raum der Landjugend Bieswang

Sachverhalt

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt den Antrag, auf Übernahme der Kosten eines Ofens und eines neuen Fußbodens im Raum der Landjugend Bieswang – siehe Anlage.

Bei der Besprechung am 28.02.2018 mit der gesamten Vorstandschaft der ELJ Bieswang wurde die Kostenübernahme der Materialkosten für bereits vorgenommene Putz- und Streifarbeiten und den neuen Ofen zugesagt. Die Auszahlung erfolgt nach Genehmigung des Haushaltsplans 2018.

Gleichzeitig wurde vereinbart (mit der gesamten Vorstandschaft der ELJ Bieswang), dass Herr Bickel, als Hausmeister und Fachmann den Bodenbelag begutachten und eine Einschätzung vornehmen solle.

Bei dieser Begehung hat er einen Zustand in Jugendraum und Umfeld vorgefunden, der so nicht hingenommen werden kann und eine weitere Begehung notwendig machte. Siehe hierzu Anlage: Aktenvermerk 22.03.2018

Rechtliche Würdigung

Finanzierung

Im Haushalt 2018 ist dafür ein Betrag in Höhe von 3.000 Euro bei HH-Stelle 8800.5000 veranschlagt.

Wortmeldungen:

StR Gronauer erklärt, dass er gemeinsam mit StR Gallus mit den Jugendlichen gesprochen hat, die Anschaffung des Ofens notwendig war und auch die Bodensanierung erforderlich ist. In der Berichterstattung über die Bürgerversammlung Bieswang von Herrn Sachse wurde geschildert, dass der Vorschlag, die Landjugend zu schließen, aus Reihen der SPD kam. Von Seiten der SPD kam durch StRin Pappler allerdings der Vorschlag, mit den Jugendlichen zu sprechen. Die anderen Fraktionen schlossen sich diesem Vorschlag an. Herr Gronauer fordert eine Richtigstellung der Berichterstattung.

2. Bgm. Dietz hat die Angelegenheit übel aufgestoßen, dem Stadtrat wurde ein Bild der wüsten Zerstörung vermittelt. Von einer Baustelle war nie die Rede, der Zustand wurde dem Stadtrat mangelhaft überbracht.

Bgm. Sinn sieht dies anders, zudem wundert er sich, wie derartige nichtöffentliche Informationen so schnell ins Internet gelangt sind. Die gemachten Bilder sprechen Bände.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Pappenheim beschließt die Kosten des Ofens, die Materialkosten für die bereits vorgenommene Renovierung und eines neuen Fußbodens im Raum der Landjugend Bieswang zu übernehmen. Der örtliche Stadtrat (StR Gallus) wird beauftragt, nach vorheriger Absprache mit der Leitung der Landjugend den Raum zu besichtigen und der Stadtverwaltung regelmäßig Bericht zu erstatten.

Zur Nachverfolgung:

Ja Frist: _____

Nein

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0

9 Kindergartenwesen: Anerkennung eines zusätzlichen Bedarfs für 20 Kindergartenplätze im Gemeindegebiet Pappenheim

Sachverhalt

Damit der neue Waldkindergarten auch Betriebskostenförderung nach dem BayKiBiG erhalten kann, ist Voraussetzung, dass die Stadt Pappenheim den Bedarf anerkennt.

Nach Rücksprache mit Frau Karin Baumgärtner vom Kreisjugendamt entsteht mit der Anerkennung des Bedarfs keine Verpflichtung der Stadt Pappenheim einen Waldkindergarten weiter zu betreiben falls der neue Waldkindergarten doch nicht zustande kommt oder irgendwann wieder schließen sollte.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb dem Stadtrat einen Bedarf für den Waldkindergarten von 20 Kindern anzuerkennen.

Rechtliche Würdigung

Finanzierung

Wortmeldungen:

StR Halbmeier fragt, wer Betreiber des Kindergartens wird und ob die Kosten von der Stadt übernommen werden.

Bgm. Sinn erklärt, dass ein neu zu gründender Verein als Betreiber auftritt, der Kindergarten Betriebskostenförderung wie alle anderen Kindergärten im Gemeindegebiet von der Stadt erhält.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Pappenheim erkennt den Bedarf für einen Waldkindergarten von 20 Kindern an.

Zur Nachverfolgung:

Ja Frist: _____

Nein

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0

10 Vergabe der Planungsleistungen "Umbau ehem. Schulhaus Bieswang" LPs 6-9 an das Ing.-Büro Radegast

Sachverhalt

Für das Bauvorhaben wurde bislang noch keine Baugenehmigung vom LRA erteilt. (Im Zusammenhang mit den fehlenden Abstandsflächen trat nun ein weiteres Problem auf, denn trotz Einigung über den zusätzlichen Erwerb der benötigten Teilfläche kann diese leider nicht mit dem Baugrundstück verschmolzen werden, da die Grenze des Flurbereinigungsverfahrens zufällig exakt auf der bestehenden Grenze verläuft und während der Dauer der Dorferneuerung eine Verschmelzung von Grundstücken die außerhalb des DE-Gebietes liegen, mit anderen, die innerhalb liegen, unzulässig ist.....).

Auch wurde für das geplante Projekt/ den hierzu vom künftigen Träger angebotenen Mietvertrag bislang noch kein Beschluss des Stadtrates erteilt.

Für den Fall, dass der Stadtrat das Projekt aber trotz der immer größer werdenden Unwirtschaftlichkeit weiterbetreiben möchte, könnte der Planungsauftrag für die Leistungsphasen 5 bis 9 bereits jetzt an das beauftragte Planungsbüro vergeben werden, um nach Erteilung der Baugenehmigung ohne Zeitverzögerung die Ausschreibung durchführen zu können.

Rechtliche Würdigung

Die Erstellung der Ausführungsplanung mit entspr. Kostenberechnung (LP 5) wird auch zur Antragstellung für die Zuwendung im Rahmen des Dorferneuerungsverfahrens benötigt.

Bislang gibt es für das Projekt noch keinen Bewilligungsbescheid.

Die erste Kostenschätzung für den Umbau des Anwesens beläuft sich auf ca. 1,1 Mio. Euro.

Dabei wurde bereits z.B. beim Aufzug so eingespart, dass dieser die Bewohner nicht vom EG in die im UG untergebrachte Tagesbetreuungseinrichtung transportieren kann.

Auch sieht die aktuelle Planung vor, dass die Wohneinheiten sehr klein (13-14 m²) sind und nur mit Gemeinschafts-/ Etagen-Sanitäreinrichtungen versehen werden sollen.

Diese Einschränkungen verringern eine anderweitige, zukünftige Verwendbarkeit des Gebäudes nach der Nutzung als amb. betreute Senioren WG und sind nicht zukunftsorientiert.

Da zwischenzeitlich geklärt ist, dass keine Gelder aus dem Pfister Erbe für den Umbau des Gebäudes verwendet werden können, so lange der eigentliche Wille der Erblasserin nicht umgesetzt wurde, wird diese freiwillige Maßnahme der Stadt Pappenheim den HH in den kommenden Jahren erheblich belasten.

Dies ist um so kritischer zu sehen, da auch die Rummelsberger Dienste künftig eine amb. betreute Senioren WG im Pappenheimer Gemeindegebiet anbieten werden und sich die Stadt damit ohne Not in ein weiteres Spannungsfeld begibt, da durch die beabsichtigte Übernahme der kompletten Kosten der Herstellung der Einrichtung im Fall Bieswang die beiden Träger unterschiedlich fördern wird.

Daneben besteht durch das Angebot der Rummelsberger Dienste kein weiterer Bedarf einer solche Einrichtung.

In Anbetracht der Finanzlage, die bereits derzeit die Durchführung von Pflichtaufgaben einschränkt, ist die Übernahme dieser freiwilligen Aufgabe durchaus kritisch einzustufen.

Finanzierung

Wortmeldungen:

Bgm. Sinn schildert das Problem, dass derzeit noch keine Baugenehmigung vorliegt. In der Vergangenheit wurden die nächsten LPs erst nach Vorliegen der Baugenehmigung beauftragt.

StR Hönig hinterfragt die Gründe für die Verzögerung.

Bgm. Sinn erklärt, dass der Brandschutz noch Probleme macht.

Herr Eberle ergänzt, dass die Prüfung vom Landkreis derzeit stattfindet, die benötigte Zusatzfläche zur Einhaltung der Abstandsflächen nicht mit dem Grundstück verschmolzen werden kann, da über die Grundstücksgrenze die Dorferneuerungsgrenze läuft.

StR Hönig regt an, die DE-Grenze zu verschieben.

Herr Eberle erklärt, dass dies laut Herrn Faber nicht möglich ist, das Landratsamt diese Problematik aber kennt und die Fläche dennoch anerkennt.

StR Hönig meint, dass die Verzögerungsgründe beim Landkreis angefragt werden sollen.

Herr Eberle erläutert, dass die Prüfungszeit noch in einem normalen Rahmen ist.

StR Otters beantragt die Nachverfolgung für den Punkt.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Pappenheim beschließt die Leistungsphasen 5 bis 9 an das AB Radegast zu vergeben, sobald die entsprechende Baugenehmigung für das Bauvorhaben vom Landratsamt erteilt wird. Die Verwaltung wird beauftragt den entsprechenden Auftrag nach Erteilung der Baugenehmigung zu erteilen.

Zur Nachverfolgung:

Ja Frist: _____

Nein

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Uwe Sinn um 21:14 Uhr die öffentliche 05. Sitzung des Stadtrates.

Uwe Sinn
Erster Bürgermeister

Jana Link
Schriftführung