

für die Stadt Bad Ems

AZ:

3 DS 16/ 0031

Sachbearbeiter: Herr Schwabach

VORLAGE

Gremium	Status
Hauptausschuss	öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung**Vorhaben: Errichtung einer Werbeanlage****Gemarkung: Bad Ems, Braubacher Straße****Flur: 81, Flurstück: 4/2 und 10/1****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschlussgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschlussgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Auf dem o. a. Grundstück wurde ein Werbeschild Breite: 3,00 m x Höhe 2,70 m zuzüglich Höhe der Holzrahmenkonstruktion von 1,00 m (ergibt Gesamthöhe von 3,70 m) aufgestellt. Dies erfolgte entsprechend einer mündlichen Absprache zwischen dem ehemaligen Stadtbürgermeister und dem Antragsteller. Es wurde aus nicht bekannten Gründen bisher kein Bauantrag hierfür gestellt. Der vorliegende Bauantrag ist am 08.08.2019 eingegangen.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und wird im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems als Parkplatz für den öffentlichen Verkehr dargestellt. Die Zuordnung zum nicht bebaubaren Außenbereich erfolgt, da die letzte Bebauung in der „Braubacher Straße“ ca. 45 m Luftlinie von der Werbeanlage entfernt ist. Der vorhandene Bebauungszusammenhang gem. § 34 BauGB eines im räumlichen Zusammenhang bebauten Ortsteiles endet grundsätzlich mit der letzten Bebauung. Das Grundstück weist nach derzeitiger Beurteilung aufgrund seiner Entfernung keine Merkmale auf, die einen Bebauungszusammenhang mit der letzten Bebauung begründen könnten, da sich zwischen der letzten Bebauung und der Parkplatzfläche unbebaute Grünflächen befinden. Das Grundstück befindet sich außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt der Stadt Bad Ems.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, da keine Privilegierungsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Im Außenbereich gilt der Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der Außenbereich dient der Erholung der Allgemeinheit. Unter Berücksichtigung des Wesens des Außenbereichs der einer Entwicklung der Landschaft und der Natur dient, ist im Außenbereich eine Bebauung im Grundsatz unzulässig. Gem. § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange z. B. vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht oder Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Die Werbeanlage ist von ihrer Bauart und ihrem Verwendungszweck für den Außenbereich eine wesensfremde bauliche Anlage. Auch aus diesem Grund sind in § 24 Landesstraßengesetz (LStrG) in Verbindung mit § 22 LStrG ein Bauverbot für Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung bis 20 m vom Fahrbahnrand von Landesstraßen außerhalb von geschlossenen Ortsdurchfahrten geregelt. Eine Ausnahme von diesem Anbauverbot kann gem. § 22 Abs. 5 LStrG die für die Genehmigung der baulichen Anlage zuständige Behörde mit Zustimmung der Straßenbaubehörde zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung fordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Mit der vorliegenden Größe von ca. 8.1 qm kann nach Auffassung der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems – Nassau die Werbeanlage für die Eigenart der Landschaft und ihres Erholungszwecks als wesensfremd beurteilt werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass eine Genehmigung dieser Werbeanlage einen Nachahmungseffekt weiterer Werbeanlagen im Außenbereich nach sich ziehen kann. Dies kann eine aus den Gesichtspunkten des Landschaftsschutzes nicht vertretbare Ansammlung von für die Erholungsfunktion des Außenbereiches wesensfremden und das Landschaftsbild störenden Werbeanlagen nach sich ziehen. Es ist der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems – Nassau bekannt, dass in der Vergangenheit verstärkt Fremdfirmen für Werbeanlagen die rechtlichen Vorgaben in einer aus der Sichtweise der Stadt Bad Ems städtebaulich nicht vertretbarer Weise genutzt haben.

Damit eine derartige städtebaulich nicht vertretbare Ansammlung mehrerer großflächiger Werbeanlagen die das Landschaftsbild im Einfahrtsbereich der Kurstadt beeinträchtigen verhindert werden kann, wird empfohlen zu der beantragten Werbeanlage von ihrer Gestaltungsweise und ihrer erheblichen Größe das bauplanungsrechtliche Einvernehmen zu versagen.

Im Rahmen der Beratung des o. a. Sachverhaltes (Vorlage 3 DS 16/ 0025 vom 20.08.2019) wurden in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 28.08.2019 verschiedene Beurteilungen vorgebracht. Hierzu wird ausgeführt, dass auf dem o. a. Parkplatz auch ein Werbeschild der „Emser Therme GmbH“ vorhanden ist. Es ist bisher nicht bekannt, ob für dieses Schild eine Baugenehmigung erteilt wurde. In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Bad Ems ergab sich bei 15 anwesenden

Ausschussmitgliedern zu dem nachfolgenden Beschlussvorschlag das folgende Abstimmungsergebnis: 7 Ja –Stimmen; 7 Nein-Stimmen, 1 Stimmenthaltung. Es wird deshalb eine Beratung im Hauptausschuss erforderlich.

Fristablauf gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB: 08.10.2019

Beschlussvorschlag:

Dem Bauantrag zur Errichtung einer Werbeanlage (Größe der Werbefläche 8,1 qm) auf dem Grundstück in der Gemarkung Bad Ems, Flur: 81, Flurstück: 4/2 und 10/1 wird bauplanungsrechtlich gem. § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nicht zugestimmt und das erforderliche Einvernehmen in Verbindung mit § 36 BauGB versagt, da die Werbeanlage von ihrer Größe und Gestaltungsweise das Landschaftsbild im Einfahrtsbereich der Kurstadt an der Landesstraße 329 beeinträchtigt, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht und ein nicht dem Wesen des Außenbereichs entsprechender Fremdkörper bedeutet. Auch ist mit der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens eine städtebaulich nicht vertretbare Ansammlung von mehreren in ihrer Größe und Gestaltungsweise störenden Werbeanlagen zu verhindern.

In Vertretung

Gisela Bertram
Erste Beigeordnete