

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 08.02.2022 in der Mehrzweckhalle der Gemeinde Bubenreuth

Alle Mitglieder sind ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Norbert Stumpf

Gemeinderatsmitglieder

Christiane Bayer-Fischer
Lea Beifuß
Jessica Braun
Dr. Isabelle Buchheidt-Dörfler
Gabriele Dirsch
Andrea Horner-Schmid
Johannes Karl
Mara Kortmann
Christine Krieger
Hans-Jürgen Leyh
Wolfgang Meyer
Dr. Marcus Schuck
Ronald Stoyan

Verwaltung

Sandra Thelen
Tobias Zentgraf

Schriftführerin

Monika Eckert

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die **Gemeinderatsmitglieder**

Johannes Eger
Dr. Stephan Junger
Jürgen Zeilmann

berufliche Gründe
private Gründe
berufliche Gründe

Tagesordnung:

1. **Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 5/36 „Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnlinie“**
2. **Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 5/36 „Fuß- und Radweg entlang der Bahnlinie“**
3. **Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB der Gemeinde Bubenreuth zur Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnlinie**
4. **Vollzug der Baugesetze; Nutzungsänderung eines Zimmers als Homeoffice-Reisebüro in einem Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 16/3, Scherleshofer Straße 6**
5. **Vollzug der Baugesetze; Änderung der Planung in einem laufenden Verfahren - Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 353/7, Bussardstraße 23**
6. **Vollzug der Baugesetze; Formlose Bauvoranfragen diverser Bauträger zur Bebauung des Anwesens Grundstück Fl.Nr. 485/339**
7. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 21.12.2021 werden nicht erhoben.

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **19:30 Uhr**.

Lfd. Nr. 1 - Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 5/36 „Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnlinie“

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist eine städtebauliche Maßnahme erforderlich. Sie besteht in der bauleitplanerischen Steuerung der baulichen Entwicklung für die im ISEK festgestellte dringend erforderliche Umsetzung einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnlinie innerhalb der Ortsmitte von Bubenreuth.

Die im ISEK festgestellte beengte Straßensituation an der Birkenallee, die unübersichtliche Einmündung der Frankenstraße und eine S-förmige Kurvensituation um den Eichenplatz führen dazu, dass Fußgänger und Radfahrer/innen unzureichende „Schutzstreifen“ vorfinden und Radfahrer überwiegend „ungeschützt“ auf der Straße bzw. dem Gehweg mitfahren sowie Straßenräume queren müssen, was zur Gefährdung von Verkehrsteilnehmern führt.

Aus diesem Grunde empfiehlt das Verkehrsgutachten (PBCONSULT, 2019), eine separate und durchgängige Nord-Süd-Radfahrtrasse zusammen mit der Posteläcker-Entwicklung umzusetzen. Der Bebauungsplan soll die bauliche Umsetzung dieses Fuß- und Radweges sichern.

Nach ausführlicher Beratung fasst der **Gemeinderat** folgenden

Beschluss:

Die Gemeinde Bubenreuth fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 5/36 „Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnlinie“.

§ 1 Ziel der Bauleitplanung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist eine städtebauliche Maßnahme erforderlich. Sie besteht in der bauleitplanerischen Steuerung der baulichen Entwicklung für die im ISEK festgestellte dringend erforderliche Umsetzung einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnlinie innerhalb der Ortsmitte von Bubenreuth.

Die im ISEK festgestellte beengte Straßensituation an der Birkenallee, die unübersichtliche Einmündung der Frankenstraße und eine S-förmige Kurvensituation um den Eichenplatz führen dazu, dass Fußgänger und Radfahrer/innen unzureichende „Schutzstreifen“ vorfinden und Radfahrer überwiegend „ungeschützt“ auf der Straße bzw. dem Gehweg mitfahren sowie Straßenräume queren müssen, was zur Gefährdung von Verkehrsteilnehmern führt.

Aus diesem Grunde empfiehlt das Verkehrsgutachten (PBCONSULT, 2019), eine separate und durchgängige Nord-Süd-Radfahrtrasse zusammen mit der Posteläcker-Entwicklung umzusetzen. Der Bebauungsplan soll die bauliche Umsetzung dieses Fuß- und Radweges sichern.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgenden Flurstücke ganz oder teilweise: 149, 149/ 6, 150, 150/ 5, 152/ 120, 152/121, 152/30, 152/83, 152/84, 157, 157/1, 157/ 2, 157/ 3, 157/4 und 55 auf der Gemarkung Bubenreuth. Die Lage des Fuß- und Radweges ist im Lageplan Anlage 1 farbig markiert dargestellt.

Die Verwaltung wird mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beauftragt. Durchzuführen ist anschließend das durch das Baugesetzbuch vorgegebene zweistufige Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und einer anschließenden Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Anwesend: 14 / mit 14 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 5/36 „Fuß- und Radweg entlang der Bahnlinie“

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 5/36 „Fuß- und Radweg entlang der Bahnlinie“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

Nach ausführlicher Beratung fasst der **Gemeinderat** folgenden

Beschluss:

Zur Sicherung der planerischen Ziele, die die Gemeinde Bubenreuth mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 3/36 „Fuß- und Radweg entlang der Bahnlinie“ beabsichtigt, erlässt die Gemeinde Bubenreuth folgende Satzung über eine Veränderungssperre.

Die Gemeinde Bubenreuth erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

folgende

Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 5/36 „Fuß- und Radweg entlang der Bahnlinie“

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 5/36 „Fuß- und Radweg entlang der Bahnlinie“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist begrenzt auf den Umgriff des mit Beschluss des Gemeinderats Bubenreuth vom 08.02.2022 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 5/36 „Fuß- und Radweg entlang der Bahnlinie“.

(2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die nachfolgenden Flurstücke ganz oder teilweise: 149, 149/ 6, 150, 150/ 5, 152/ 120, 152/121, 152/30, 152/83, 152/84, 157, 157/1, 157/ 2, 157/ 3, 157/4 und 55 auf der Gemarkung Bubenreuth. Die Lage des Fuß- und Radweges ist im Lageplan Anlage 1 farbig markiert dargestellt und ist als Anlage 1 zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung.

§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.

(2) Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts

Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

(1) Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(2) Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren.

Anwesend: 14 / mit 14 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB der Gemeinde Bubenreuth zur Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnlinie

Die Satzung bezeichnet ein Gebiet, in dem die Gemeinde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine städtebauliche Maßnahme in Betracht zieht.

Sie besteht in der planerischen Steuerung der baulichen Entwicklung für die im ISEK festgestellte dringend erforderliche Umsetzung einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnlinie innerhalb der Ortsmitte von Bubenreuth.

Die beengte Straßensituation an der Birkenallee, die unübersichtliche Einmündung der Frankenstraße und eine S-förmige Kurvensituation um den Eichenplatz führen dazu, dass Fußgänger und Radfahrer/innen unzureichende „Schutzstreifen“ vorfinden und Radfahrer überwiegend „ungeschützt“ auf der Straße bzw. dem Gehweg mitfahren sowie Straßenräume queren müssen, was zur Gefährdung von Verkehrsteilnehmern führt.

Aus diesem Grunde empfiehlt das Verkehrsgutachten (PBCONSULT, 2019), eine separate und durchgängige Nord-Süd-Radfahrtrasse zusammen mit der Posteläcker-Entwicklung umzusetzen.

Nach ausführlicher Beratung fasst der **Gemeinderat** folgenden

Beschluss:

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz Nr. 2 BauGB der Gemeinde Bubenreuth zur Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnlinie in der Ortsmitte von Bubenreuth

Die Gemeinde Bubenreuth erlässt aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht.

§ 1 Zweck der Satzung

Die Satzung bezeichnet ein Gebiet, in dem die Gemeinde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine städtebauliche Maßnahme in Betracht zieht. Sie besteht in der planerischen Steuerung der baulichen Entwicklung für die im ISEK festgestellte dringend erforderliche Umsetzung einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnlinie innerhalb der Ortsmitte von Bubenreuth. Die beengte Straßensituation an der Birkenallee, die unübersichtliche Einmündung der Frankenstraße und eine S-förmige Kurvensituation um den Eichenplatz führen dazu, dass Fußgänger und Radfahrer/innen unzureichende „Schutzstreifen“ vorfinden und Radfahrer überwiegend „ungeschützt“ auf der Straße bzw. dem Gehweg mitfahren sowie Straßenräume queren müssen, was zur Gefährdung von Verkehrsteilnehmern führt. Aus diesem Grunde empfiehlt das Verkehrsgutachten (PBCONSULT, 2019), eine separate und durchgängige Nord-Süd-Radfahrtrasse zusammen mit der Posteläcker-Entwicklung umzusetzen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgenden Flurstücke ganz oder teilweise: 149, 149/ 6, 150, 150/ 5, 152/ 120, 152/121, 152/30, 152/83, 152/84, 157, 157/1, 157/ 2, 157/ 3, 157/4 und 55 auf der Gemarkung Bubenreuth. Für den räumlichen Bereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 08.02.2022 Anlage 1 maßgebend.

§ 3 Anordnung des Besonderen Vorkaufsrechtes

(1) Der Gemeinde Bubenreuth steht in dem in § 2 bezeichneten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken gem. § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB zu.

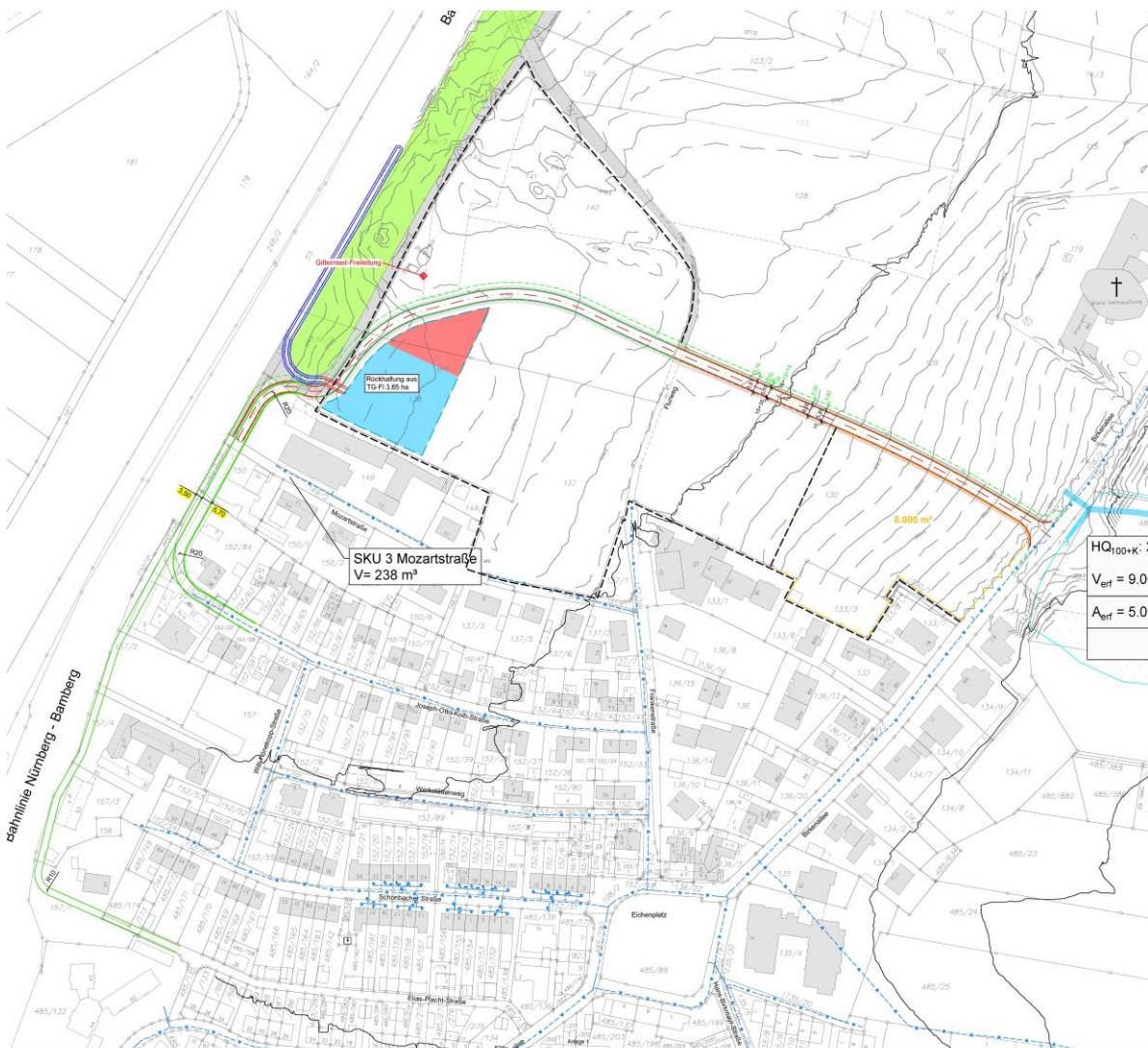
(2) Gemäß § 28 BauGB hat der Verkäufer der Stadt den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechtes nachgewiesen ist. Die Regelungen des § 28 BauGB bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis: Der Lageplan vom 08.02.2022 (Anlage 1) kann bei der Gemeinde Bubenreuth, Birkenallee 51, 91088 Bubenreuth, Planungsamt, durch jedermann während der üblichen Sprechzeiten eingesehen werden.

Es wird um Terminvereinbarung und Vorlage des 3G - Nachweises gebeten.



Anwesend: 14 / mit 14 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 4 - Vollzug der Baugesetze; Nutzungsänderung eines Zimmers als Homeoffice-Reisebüro in einem Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 16/3, Scherleshofer Straße 6

Das vorliegende Bauvorhaben wurde bereits im Rahmen der Laufenden Verwaltung am 15.04.2020 an das Landratsamt weitergeleitet. Eine Abweichung von der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde wurde dahingehend zugelassen, dass lediglich 1 zusätzlicher Stellplatz für die Nutzungsänderung gefordert wurde. Zusammen mit dem für das Wohnhaus erforderlichen Stellplatz (Altfall) wären dann insgesamt 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Im Rahmen einer Überprüfung durch das Landratsamt wurde allerdings festgestellt, dass der gewerbliche Betrieb bereits ohne entsprechende Baugenehmigung ausgeübt wird und zudem kein Stellplatz errichtet worden ist. Im Laufe des Verfahrens wurde den Bauherren letztendlich die Nutzung untersagt und die Schaffung von zusätzlichen 3 Stellplätzen für die Gewerbeeinheit eingefordert. Durch die Bauherren und dann durch das Landratsamt wurde die Gemeinde erneut beteiligt und um entsprechende Stellungnahme zur Stellplatzfrage gebeten.

Die Verwaltung ist nach wie vor der Meinung, dass auf Grund der Konzeption des Gewerbebetriebs 1 zusätzlich zum Wohnhaus zu errichtender Stellplatz ausreichend ist. Publikumsverkehr ist zwar nicht gänzlich auszuschließen, von der momentanen Geschäftsdurchführung her gesehen aber eher unbedeutend. Außer den Geschäftsinhabern, die im Wohnhaus leben, ist kein weiteres Personal vorhanden.

Die Verwaltung empfiehlt, die entsprechenden Befreiungen von der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung zu erteilen.

GRM Beifuß stellt den Antrag, den in der Sitzung anwesenden Bauherren, Herrn und Frau Petzold, das Wort zu erteilen, um die Sachlage zu erklären. Darüber lässt der **Vorsitzende** abstimmen:

Anwesend: 14 / mit 14 gegen 0 Stimmen

Herr Petzold erläutert die Betriebskonzeption seines Reisebüros (überwiegend Online-Buchungen der Kunden). Er erklärt, seine Kunden kämen nur gelegentlich direkt zu ihm ins Haus. Im Jahr 2021 waren es insgesamt rund 25 – 30 Besucher, die jedoch nicht alle mit dem Auto angereist seien. Herr Petzold verweist auch auf seine angespannte wirtschaftliche Situation, da die Corona-Beschränkungen massive Einbrüche in der Reisebranche verursacht hätten.

Nach ausführlicher Beratung fasst der **Gemeinderat** folgenden

Beschluss:

Der Antrag auf Nutzungsänderung eines Zimmers als Homeoffice-Reisebüro im Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 16/3, Scherleshofer Straße 6, wird zur Kenntnis genommen. Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung gewährt:

- Nr. 2.1 der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Anlage zu § 3 Stellplatz- und Garagensatzung): es muss lediglich ein zusätzlicher Stellplatz für die gewerbliche Nutzungseinheit nachgewiesen werden.
- § 3 Abs. 7 der Stellplatz- und Garagensatzung: da auf Grund der bestehenden Betriebskonzeption nicht damit zu rechnen ist, dass mehrere Kunden zur gleichen Zeit mit Fahrzeugen das Reisebüro aufsuchen und die Betriebsinhaber auch im Gebäude wohnen, kann der ausreichend groß bemessene Stauraum vor der bestehenden Garage alternativ als der erforderliche Stellplatz für Besucher verwendet werden.

Zusammen mit dem bereits für das Wohngebäude notwendigen Stellplatz (Bestandsgarage) und dem Besucherstellplatz für das Reisebüro sind also auf dem Baugrundstück insgesamt 2 Stellplätze zu den oben genannten Bedingungen nachzuweisen.

Anwesend: 14 / mit 14 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 5 - Vollzug der Baugesetze; Änderung der Planung in einem laufenden Verfahren - Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 353/7, Bussardstraße 23

Der vorstehende Antrag auf Baugenehmigung wurde bereits im Rahmen der Laufenden Verwaltung behandelt und mit einer positiven gemeindlichen Stellungnahme am 15.10.2021 an das Landratsamt weitergeleitet. Im Zuge der bauaufsichtlichen Prüfung des Antrags wurden Umstände ersichtlich, die eine Umplanung des Bauvorhabens erforderlich machten. Nach einigen Versionen liegt nun letztendlich ein Entwurf vor, der abermals weitere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wiesenweg“ erforderlich macht.

Bei der erstmaligen Behandlung des Antrags wurde von Seiten der Verwaltung bereits Befreiungen im Hinblick auf die geringfügige Überschreitung von Baugrenzen und der max. vorgesehenen Wandhöhe zugestimmt. In der neuesten Fassung werden nun zwar die Baugrenzen eingehalten, die max. zulässige Wandhöhe soll aber nochmals um einige Zentimeter erhöht werden. Nach den Darstellungen der Baugenehmigungsbehörde ist die Situation nun wie folgt:

„... bei der Familie N.N. wurde das Gebäude nochmal etwas verändert, so liegt die Terrasse nun innerhalb der Baugrenzen und die Gebäude- und Wandhöhe wurden leicht erhöht. Die ursprüngliche Wandhöhe betrug 4,08 m und nun 4,275 m, während die Firsthöhe ursprünglich 7,69 m und nun 7,88 m beträgt. Die Gemeinde hatte für die Überschreitung der Wandhöhe (zulässig 3,00 m) bereits eine Befreiung erteilt. Da nun die Wandhöhe die Festsetzung noch weiter überschreitet, bitten wir die Gemeinde nochmals um das gemeindliche Einvernehmen. Wenn man den zulässigen Sockel einbezieht, dann wäre die Wandhöhe nun 4,71 m statt den zulässigen 3,60 m. Die Firsthöhe ist nicht festgesetzt und von der Dachneigung (die [im Tekturantrag; Anmerkung Verwaltung] nicht verändert wurde) wurde bereits eine Befreiung erteilt.

Nach eingehender telefonischer Rücksprache mit dem LRA wird festgehalten, dass von dort in der nochmaligen Erhöhung der Wandhöhe(n) in diesem geringen Umfang keine Bedenken entgegengebracht werden. Allerdings sollte sich die Gemeinde für zukünftige Fälle eine Art „Verwaltungsanweisung“ in Form eines Grundsatzbeschlusses über die max. zulässigen Höhen im Baugebiet „Wiesenweg“ geben.

Die Verwaltung empfiehlt daher, auch für die Tektur und nachträgliche Änderung der Wandhöhen das gemeindliche Einvernehmen und die entsprechenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wiesenweg“ zu erteilen.

Der **Gemeinderat** fasst nach kurzer Beratung folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die vorliegenden Änderungen bzgl. des Antrags auf Baugenehmigung – Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 353/7, Bussardstraße 23 – zur Kenntnis.

Nachdem die Baugenehmigungsbehörde nach telefonischer Auskunft keine Bedenken gegen eine nochmalige, geringfügige Erhöhung der Wandhöhe erhebt, werden die hierzu notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wiesenweg“ erteilt. Nach schriftlicher Auskunft des Landratsamtes liegt die Terrasse nun innerhalb der Baugrenzen und nur die Gebäude- und Wandhöhe wurden leicht erhöht. Die ursprüngliche Wandhöhe im Bauantrag betrug 4,08 m (hierfür wurde eine Befreiung im Rahmen der Laufenden Verwaltung bereits erteilt) und soll nun 4,275 m betragen. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend: 14 / mit 14 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 6 - Vollzug der Baugesetze; Formlose Bauvoranfragen diverser Bauträger zur Bebauung des Anwesens Grundstück Fl.Nr. 485/339

Der Gemeindeverwaltung wurden zwei verschiedene Varianten einer Bebauung für das Anwesen Fl.Nr. 485/339 vorgelegt, mit der Bitte um Beurteilung, inwiefern die Gemeinde den gewünschten Befreiungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5/4 „Westlich der Damaschkestraße“ zustimmen kann. In den drei Anlagen sind die verschiedenen Bauungskonzepte ersichtlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich der Damaschkestraße“ sehen für dieses Grundstück mit 3.640 qm ein qualifiziertes Baurecht mit insgesamt vier Baufenstern vor. Das erste Baufenster in östlicher Richtung, welches direkt an die Birkenallee angrenzt, verfügt über die zwingende Festsetzung eines Vollgeschosses und sieht eine Bebauung mit einem Einzelhaus vor. Die anderen Baufenster sehen zwingend zwei Vollgeschosse vor. Insgesamt ist eine offene Bauweise für Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

Mit den nun eingereichten zwei Varianten werden verschiedene Abweichungen vom Bebauungsplan vorgesehen.

Bei Variante 1 sind sowohl Überschreitungen hinsichtlich der Geschossigkeit (an Stelle von zwei Vollgeschossen und zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich), hinsichtlich der Baugrenzen und auch hinsichtlich der nun vorgesehenen geschlossenen Bauweise in Form von 11 Reihenhäusern und nur einem Doppelhaus in offener Bauweise.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Grünordnung wird nicht berücksichtigt.

Variante 1 berührt mit ihren Abweichungen vom Bebauungsplan voraussichtlich die Grundzüge der Planung, da es sich um eine erhebliche Nachverdichtung handelt.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan insgesamt förmlich geändert werden müsste, da das Landratsamt vermutlich diese Vielzahl an Befreiungen nicht mittragen wird.

Variante 2 sieht eine Bebauung mit I +D anstelle von zwingend einem Vollgeschoss als Einzelhaus angrenzend an die Birkenallee vor, das mittlere Baufenster soll mit vier Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen bebaut werden, die beiden westlichen Baufenster sind mit jeweils einem Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Eine Übernahme der Grünordnung, wie es im Bebauungsplan vorgesehen ist, ist jedoch auch bei der Variante 2 nicht erkennbar.

Insgesamt sind die beabsichtigten Abweichungen vom Bebauungsplan bei Variante 2 weniger eingreifend als bei Variante 1.

Nach ausführlicher Beratung fasst der **Gemeinderat** folgenden

Beschluss:

Nach Vortrag und Beratung stellt der Gemeinderat fest, dass die **Variante 1** mit den beabsichtigten Abweichungen voraussichtlich die Grundzüge der Bebauungsplanung berühren und ein Bebauungsplanänderungsverfahren auslösen könnte. Einem Bebauungsplanänderungsverfahren wird nicht zugestimmt, der Bebauungsvorschlag findet keine Zustimmung.

Verträglicher und weniger in den Bebauungsplan eingreifend erscheint die **Variante 2**. Aber auch bei dieser Variante ist vor einer endgültigen Entscheidung durch den Gemeinderat ein Baumbestandsplan zu fertigen. In diesem sind sowohl die bestehenden als auch die unbedingt zu entfernenden Einzelbäume aufzumessen und darzustellen. Da auf den Erhalt möglichst vieler Bäume von Seiten der Gemeinde besonderer Wert gelegt wird, können – falls in diesem Zusammenhang erforderlich – auch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die behutsame Verschiebung von Baufenstern bzw. die geringfügige Überschreitung von Baugrenzen in Aussicht gestellt werden. Ein qualifizierter Pflanzplan ist dem Bauantrag beizulegen und wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Sollte das Landratsamt Erlangen-Höchstadt die notwendigen Befreiungen nicht erteilen und würde als Voraussetzung für eine Baurealisierung die Einleitung eines förmlichen Bebauungsplanänderungsverfahrens empfehlen, müssten die Planungen durch die Antragsteller entsprechend angepasst werden, einem Bebauungsplanänderungsverfahren wird auch in diesem Fall nicht zugestimmt.

Anwesend: 14 / mit 14 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 7 - Kenntnisnahmen und Anfragen

GRM Meyer stellt folgende Anfragen:

1. Hochwasserschutz: Der Vorsitzende hat im Finanzausschuss berichtet, dass das Thema zurzeit an einem Einspruch der Stadt Baiersdorf hängt. Es sollte ein Gespräch zwischen Bubenreuth und Baiersdorf stattfinden. Liegt dazu ein Ergebnis vor?

Der **Vorsitzende** teilt mit, dass die Planungen für den Hochwasserschutz bis zum Herbst 2022 abgeschlossen sein werden, so dass anschließend die Ausschreibung erfolgen kann.

2. Breitbandausbau: Es wurden Firmen zum Ausbau des Netzes (Vodafone und Telekom) angefragt, die Rückmeldungen wurden im Oktober 2021 erwartet. Liegen schon Angebote oder Absagen vor?

Der **Vorsitzende** sagt, dass weder Vodafone noch die Telekom ein Angebot abgegeben haben, da Bubenreuth bereits sehr gut versorgt sei. Der Vorsitzende führte deshalb weitere Gespräche mit der Telekom. Ein Ausbau des Glasfasernetzes wäre frühestens ab 2025 möglich, die Telekom wird Ende 2022 ein Angebot vorlegen.

GRM Meyer fragt, ob es möglich sei, die defekte Uhr in der Turnhalle zu ersetzen und eine Funkuhr mit Sekundenzeiger anzuschaffen. Gerade für Turn- und Gymnastikübungen wäre ein Sekundenzeiger hilfreich. Der **Vorsitzende** sagt zu, dass sich die Verwaltung darum kümmern wird.

Der **Vorsitzende** gibt Folgendes bekannt:

Von 26. bis 29. Mai 2022 findet eine Reise nach Saint Gilles statt, bei der die offizielle Städtepartnerstadt besiegelt wird. An der Teilnahme interessierte Gemeinderatsmitglieder können sich beim Verein Ensemble, Frau Hedwig Heßler, anmelden.

Das Februar-Mitteilungsblatt wurde wegen einer erheblichen Preissteigerung beim Druckpapier probeweise auf unbehandeltem Altpapier gedruckt. Es gab seitens der Bürgerinnen und Bürger viele negative Rückmeldungen und Beschwerden wegen der schlechten Lesbarkeit aufgrund des geringeren Kontrastes. Die nächste Ausgabe des Mitteilungsblattes wird daher wieder auf hochwertigerem Recyclingpapier gedruckt.

GRM Braun schlägt ein Treffen des Planungskreises H7 mit Anja Braehmer, die seit 1. Februar als Projektleiterin H7 bei der Gemeinde beschäftigt ist, vor.

Ende: 21:10 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Monika Eckert
Schriftführerin