

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 05.03.2024 im Sitzungssaal des Rathauses

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

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Norbert Stumpf

Ausschussmitglieder

Johannes Karl
Hans-Jürgen Leyh
Prof. Dr. Marcus Schuck
Ronald Stoyan
Jürgen Zeilmann

Verwaltung

Michael Franz
Michaela Gundermann

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Tagesordnung:

1. **Antrag auf Baugenehmigung; Energetische Sanierung eines Mehrfamilienhauses mit Wohnraumerweiterung durch Aufstockung und Anbau auf dem Grundstück FI.-Nr. 485/270, Blumenstraße 2**
2. **Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 5 Baukörpern, davon 3 Doppelhäuser und 2 Einzelhäuser mit insgesamt 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück FI.-Nr. 485/116, Rudelsweiherstraße 16/16a**
3. **Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung des Grundstücks FI.-Nr. 428/2 Bergstr. 11 mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage**
4. **Bebauungsvorschlag Neubau einer Wohnanlage mit 4 Gebäuden, 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 35 KFZ Stellplätzen auf dem Grundstück FI.-Nr. 485/339, Birkenallee 144**
5. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **18:30 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 05.12.2023 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Antrag auf Baugenehmigung; Energetische Sanierung eines Mehrfamilienhauses mit Wohnraumerweiterung durch Aufstockung und Anbau auf dem Grundstück FI.-Nr. 485/270, Blumenstraße 2

Sachverhalt:

Das bestehende Gebäude in der Blumenstraße 2, welches erweitert werden soll, liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und gem. Flächennutzungsplan in einem als Mischgebiet ausgewiesenen Baufeld. Ein Bebauungsplan existiert für dieses Gebiet nicht.

In der Bauausschusssitzung vom 10.10.2023 wurde bereits über den Vorentwurf zu vorliegendem Bauantrag entschieden. Der vorliegende Bauantrag weicht nicht wesentlich vom eingereichten Vorentwurf ab. Der Vorgabe die geforderten 10 Fahrradstellplätze auf dem Grundstück vorzuweisen wurde nachgekommen. Jedoch ist auf dem Grundstück nicht mehr ausreichend Platz für den laut Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen Besucherstellplatz. Der Bauherr hat einen Antrag auf Ablöse des Besucherstellplatzes gestellt.

Beschluss:

Der vorliegende Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung eines Mehrfamilienhauses Grundstück Fl.-Nr. 485/270, Blumenstraße 2 mit Wohnraumerweiterung durch Aufstockung und Anbau weicht nicht wesentlich von dem in der Bauausschusssitzung am 10.10.2023 behandelten Vorentwurf ab. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 5 Baukörpern, davon 3 Doppelhäuser und 2 Einzelhäuser mit insgesamt 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/116, Rudelsweiherstraße 16/16a

Sachverhalt:

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt an der Rudelsweiherstraße. Der Bebauungsplan hierzu ist gemäß Urteil vom 26.04.2018 unwirksam. Der ausführlichen Urteilsbegründung kann man aber entnehmen, dass das vorliegende Baugrundstück wohl am ehesten dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zurechenbar ist. Die bauplanungsrechtliche Einordnung durch die Gemeinde hätte sich dann an den Vorgaben des § 34 BauGB zu orientieren.

Sowohl in der Bauausschusssitzung vom 16.07.2019 als auch durch das Landratsamt mit Bescheid vom 07.10.2019 wurde bereits positiv über einen damals eingereichten Antrag auf Vorbescheid entschieden. Darauf baut die nun vorliegende Planung auf, jedoch mit leicht veränderter Gebäudepositionierung auf dem Grundstück. Geplant ist eine Neubebauung mit 5 Baukörpern, davon 3 Doppelhäuser und 2 Einzelhäuser, in denen insgesamt 8 Wohneinheiten vorgesehen sind. Die Doppelhäuser sollen ähnlich einem Kettenhaus durch die Garagen getrennt werden. Laut vorliegender Planung soll zur Erschließung der einzelnen Teilgrundstücke eine Stichstraße gebaut werden, ähnlich wie auf den Nachbargrundstücken. Die jeweiligen Doppelhäuser sollen über eine private Zufahrt erschlossen werden und alle notwendigen Wegerechte sollen grundbuchrechtlich gesichert werden.

In der Bauausschusssitzung am 22.10.2019 und der Gemeinderatssitzung am 12.11.2019 wurde einer ähnlich geplanten Bebauung auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 497, 485/677 und 485/678, Nähe Rudelsweiherstraße 12a, bereits zugestimmt.

Da keine großen Abweichungen zur ersten Planung vorliegen und in der Bauausschusssitzung vom 22.10.2019 und der Gemeinderatssitzung vom 12.11.2019 einer ähnlich geplanten Bebauung auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 497, 485/677 und 485/678, Nähe Rudelsweiherstraße 12a, bereits zugestimmt wurde, sieht die Verwaltung auch hier keinen Grund das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 3 Doppelhäusern und 2 Einzelhäusern mit insgesamt 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/116, Rudelsweiherstraße 16/16a wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Beim noch einzureichenden Antrag auf Baugenehmigung wird das gemeindliche Einvernehmen nur unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

1. Die mit Flachdächern geplanten Häuser sind zwingend mit einer PV-/Thermieanlage auszustatten.
2. Die Baudurchführung ist so zu gestalten und vor allem der Straßenverlauf ist so zu planen, dass eine Vielzahl der für das Grundstück charakteristischen Bäume erhalten werden.
3. Die Oberflächenentwässerung ist in das vorhandene Rudelsweihergrabensystem einzubinden.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 428/2 Bergstr. 11 mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage
--

Sachverhalt:

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 428/2 liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, gemäß des Flächennutzungsplans ist es als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der Eigentümer der Flur-Nr. 428/2 (Bergstraße 11 in Bubenreuth) plant eine Teilung des Grundstückes und einen Abriss des bestehenden Wohnhauses. Auf der einen Hälfte soll ein EFH-Bungalow für den Eigenbedarf des Eigentümers entstehen, die andere Hälfte soll verkauft werden. Das Vorhaben des Eigentümers wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 11.07.2023 vorgestellt und nach Meinung der Verwaltung spricht nichts gegen eine beabsichtigte Grundstücksteilung und die Errichtung von zwei Wohngebäuden.

Das Grundstück Fl.-Nr. 428/2 Gemarkung Bubenreuth wurde von der Gemeinde Bubenreuth bereits vollständig erschlossen. Da die Gemeinde nur zur einmaligen Erschließung von Grundstücken verpflichtet ist ergibt sich durch die beabsichtigte Grundstücksteilung mit dem Zweck, auf dem neuen Grundstück ein weiteres Gebäude zu errichten, die Frage der Kostentragung für die neue Erschließung (Abwasser, Wasser, ...). Der jetzige Grundstückseigentümer hat sich bereits schriftlich bereit erklärt, diese Kosten in voller Höhe zu übernehmen.

Die Kaufinteressenten der zweiten Grundstückshälfte planen den Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage. Bezüglich der Erschließung und Zufahrt fanden bereits Vorgespräche mit der Verwaltung statt. Eine neue Erschließung/Zufahrt über die Waldstraße

wurde hierbei als sinnvoll erachtet. Allerdings ist hier die Anordnung einer Garage auf Grund der Topografie des Geländes nicht ohne eine Abstandsflächenübernahme des Nachbarn möglich. Die Bauherren haben sich daher dazu entschieden, die Erschließung des neuen Grundstücks, sowie die Anordnung der Garage, im Bereich der Bergstraße zu belassen.

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid bitten die Bauherren um die Beantwortung folgender Fragen bezüglich des Bauvorhabens:

1. Kann eine Genehmigung für die Bebauung der zweiten Grundstückshälfte mit einem Einfamilienhaus in den Abmessungen wie in beigelegter Planskizze in Aussicht gestellt werden?
2. Ist es möglich, das Einfamilienhaus als Flachdachbau mit zwei Vollgeschossen zu realisieren?
3. Sollte Frage Nummer 3 mit „Nein“ beantwortet werden, wird darum gebeten eine weitere Frage zu beantworten. Ist es möglich das Einfamilienhaus mit Satteldach und zwei Vollgeschossen wie in beigelegter Planskizze dargestellt zu errichten?

Nach Meinung der Verwaltung kann das Gebäude, so wie vom Bauherrn vorgeschlagen, auf dem Grundstück realisiert werden. Da in der näheren Umgebung keine Flachdächer vorhanden sind, sollte aus ortsgestalterischen Gründen ein Satteldach, das kein Vollgeschoss ausweisen darf, vorgesehen werden. Gegen die zwei Vollgeschosse bestehen keine Bedenken.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhaus mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 428/2, Bergstraße 11 kann unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt werden.

1. Unter der Voraussetzung, dass das Dach mit einer Begrünung ausgestattet und als Retentionsdach angelegt wird, befürwortet das Gremium die Errichtung des Hauses auch mit einem Flachdach.
2. Sollte dies für den Bauherrn aus Kostengründen evtl. nicht infrage kommen, stimmt das Gremium der Errichtung eines Sattel- oder Walmdachs zu.
3. Bei einer Ausführung als Sattel- oder Walmdach, darf dieses nicht als Vollgeschoss errichtet werden.
4. Das Bauvorhaben kann mit zwei Vollgeschossen und der vorgeschlagenen Situierung errichtet werden.
5. Die Vorgaben der BayBO und der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Garagen, Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen sind einzuhalten.
6. Die Nutzung und Errichtung einer PV-/Thermieanlage ist zwingend vorzusehen.

Sollte der noch einzureichende Bauantrag nicht wesentlich von den hier vorliegenden Unterlagen abweichen, wird einer Behandlung des Bauantrags im Rahmen der laufenden Verwaltung zugestimmt.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 4 - Bebauungsvorschlag Neubau einer Wohnanlage mit 4 Gebäuden, 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 35 KFZ Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/339, Birkenallee 144

Sachverhalt:

Zuletzt wurde über das Bauvorhaben in der Gemeinderatssitzung vom 23.01.2024 diskutiert, in der aus bekannten Gründen eine Veränderungssperre für das Grundstück erlassen wurde. Es liegt nun ein neuer Bebauungsvorschlag vor, der in Abstimmung mit der Verwaltung – basierend auf den Vorstellungen der gemeindlichen Gremien – erarbeitet wurde.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Damaschkestraße“. Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung von 4 Gebäuden mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 35 Stellplätzen. Auch bezogen auf den neuen Bebauungsvorschlag sind diverse Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig, wie

- Erhöhung der Geschossigkeit
- Überschreiten der Baugrenzen
- Situierung der Gebäude
- Befreiungen von den festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Bäume.

Die nun vorliegende Planung entspricht den Vorstellungen der Gemeinde einer behutsamen Nachverdichtung, sodass nach Meinung der Verwaltung die Erteilung der notwendigen Befreiungen in Aussicht gestellt werden kann.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den vorliegenden Bebauungsvorschlag über die Errichtung von 4 Gebäuden mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 35 Kfz-Stellplätzen Grundstück Fl.-Nr. 485/339, Birkenallee 144 zur Kenntnis. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich vor allem der Erhöhung der Geschossigkeit, des Überschreitens der Baugrenzen, von den festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Bäume sowie der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens kann in Aussicht gestellt werden, sofern der noch einzureichende Bauantrag nicht wesentlich von dem eingereichten Bebauungsvorschlag abweicht. Unter der Voraussetzung, dass der Bauherr zusammen mit dem Bauantrag

prüffähige Entwässerungspläne vorlegt und damit nachweist, dass die vorhandene Entwässerungsanlage für die geplante Bebauung ausreichend ist, wird einer Behandlung des Bauantrags im Rahmen der laufenden Verwaltung zugestimmt.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 5 - Kenntnisnahmen und Anfragen

Wortprotokoll:

GR Stoyan erkundigt sich nach dem aktuellen Stand bezüglich der Entfernung des Bauzaunes bei der Baustelle im Bräuningshofer Weg. Der Rohbau ist längst beendet und der Bauzaun wurde nach wie vor nicht vom Bauherrn entfernt. **Herr Franz** versichert, dass der Bauherr bereits mit Fristsetzung aufgefordert wurde, den Bauzaun zu entfernen. Er wird die Angelegenheit kontrollieren und den Bauherrn ggfs. nochmals zur Entfernung des Bauzaunes auffordern.

GR Stoyan erkundigt sich außerdem nach dem aktuellen Stand bezüglich der Anbringung von Piktogrammen auf der Hauptstraße. **Der Vorsitzende** teilt mit, dass nach dem letzten Termin, bei dem von Seiten des Landratsamtes der Gemeinde eine Anbringung solcher Piktogramme untersagt wurde, noch kein neuer Termin stattgefunden hat.

Ende: 19:28 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Michaela Gundermann
Schriftführerin