

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 02.02.2010 im kleinen Sitzungssaal

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

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Greif, Rudolf

Ausschussmitglied

Johrendt, Hildegard
Paulus, Annemarie
Sprogar, Christian
Veith, Johannes
Winkelmann, Manfred

Vertreter

Reiß, Heinz

Schriftführer

Franz, Michael

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Ausschussmitglied

Seuberth, Wolfgang

Berufliche Gründe

Tagesordnung:

1. **Änderung der Satzung der Gemeinde Bubenreuth über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung)**
2. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit vier Parkplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 42/11, Gartenstraße**
3. **Antrag von N.N. auf Verlängerung der Baugenehmigung E2004-0054/E2006-0117 zur Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses auf dem Grundstück 485/409, Birkenallee 99 c**
4. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Sanierung eines freistehenden Siedlerhauses, Rückbau der alten Nebengebäude und Errichtung eines Anbaus mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/109, Birkenallee 140**
5. **Bauleitplanung der Gemeinde Möhrendorf; Aufstellung des Bebauungsplanes 19/15 "Wohnbebauung Möhrendorf Süd" mit Dritter Änderung des Flächennutzungsplanes**
 - 5.1 Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung
 - 5.2 Ermächtigung der Verwaltung zur Beteiligung am weiteren Verfahren
6. **Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

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

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 08.12.2009 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Änderung der Satzung der Gemeinde Bubenreuth über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung)

Sachverhalt:

Im praktischen Vollzug der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth haben sich Unzulänglichkeiten in Bezug auf die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf ergeben (Anlage zu § 3 Stellplatz- und Garagensatzung). Dort werden „Altenwohnungen“ (Nr. 1.4) und „Wohnheime“ (Nr. 1.6) mit einem niedrigeren Stellplatzbedarf angesetzt, ebenso wie „Wochenend- und Ferienhäuser“ (Nr. 1.5). Die vorgenannten Begriffe werden zwar an verschiedenen Stellen in der Bayerischen Bauordnung und dem Baugesetzbuch genannt, eine genaue Definition, wann denn nun eine „Altenwohnung“ oder ein „Wohnheim“ vorliegt, fehlt. So könnte sich die Situation ergeben, dass z.B. vom Bauherrn für ein Gebäude mit „Altenwohnungen“ eine Baugenehmigung beantragt wird und dafür erheblich weniger Stellplätze nach-

zuweisen wären als bei einem vergleichbaren Mehrfamilienwohnhaus, rechtlich aber nicht sicher gestellt werden kann, welcher Personenkreis diese Wohnungen dann tatsächlich auch nutzt.

Die SPD-Gemeinderatsfraktion hat in einem Dringlichkeitsantrag vom Dezember 2009 eine Änderung der Stellplatz- und Garagensatzung wie folgt beantragt:

Variante 1:

Der Punkt 1.4 der Anlage wird ersatzlos gestrichen.

Variante 2:

Der Punkt 1.4 der Anlage wird geändert: „Gebäude mit altersgerechten Wohnungen, welche die Ansprüche der DIN 18 040-2 vollständig erfüllen.“ Die Ausgestaltung der Stellplätze ist entsprechend dieser DIN vorzusehen. Die Spalte „zusätzl. Stpl. für Besucher“ ist auf „1 Stpl. je angefangene 2 Wohnungen“ zu ändern.

Nach intensivem Aktenstudium und in Rücksprache mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt empfiehlt die Verwaltung, über diesen Dringlichkeitsantrag hinaus folgende Änderung der Stellplatz- und Garagensatzung:

„Nr. 1.4 der Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf“ wird ersatzlos gestrichen.

„Nr. 1.5 der Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf“ wird wie folgt ergänzt: „im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“.

„Nr. 1.6 der Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf“ wird ersatzlos gestrichen.

Die Gemeinde hat im Bedarfsfall, sollten also nachweislich tatsächlich Gebäude mit Altenwohnungen oder Heime (Lehrlingsheime, Altenwohnheime, etc. nach dem Heimgesetz) gebaut werden, auf Grund von § 7 (Abweichungen) der Stellplatz- und Garagensatzung immer noch die Möglichkeit, Abweichungen zuzulassen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat in seiner nächsten Sitzung die „Satzung der Gemeinde Bubenreuth über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung)“ vom 18.06.2006 (in der aktuellen Fassung) wie folgt zu ändern:

„Nr. 1.4 der Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf“ wird ersatzlos gestrichen.

„Nr. 1.5 der Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf“ wird ersatzlos gestrichen.

„Nr. 1.6 der Anlage zu § 3 Stellplatzbedarf“ wird ersatzlos gestrichen.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit vier Parkplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 42/11, Gartenstraße**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan am westlichen Ortsrand des bebauten Gemeindegebietes. Es soll auf einer Teilfläche des Grundstücks errichtet werden, auf dem bereits 2005 zwei Doppelhaushälften gebaut wurden.

Nach dem jetzigen Kenntnisstand der Verwaltung scheint die Wasserversorgung für das Bauvorhaben nicht gesichert, da die bestehenden Leitungen eine zu geringe Dimensionierung aufweisen. Die Entwässerung des Grundstückes kann jedoch realisiert werden und es liegt auch in ausreichender Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche gem. Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung. Durch das Landratsamt sollte geprüft werden, ob das zur Bebauung vorgesehene Grundstück im sog. Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. im sog. Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit vier Parkplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 42/11, Gartenstraße 8 und 10, wird erteilt, wenn die Wasserversorgung im Rahmen der erforderlichen Erschließung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch gesichert ist. Sollten berechtigte Zweifel an der gesicherten Erschließung bestehen, ist der Bauantrag dem Gemeinderat zur weiteren Behandlung und Beschlussfassung direkt zuzuleiten.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Antrag von N.N. auf Verlängerung der Baugenehmigung E2004-0054/E2006-0117 zur Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses auf dem Grundstück 485/409, Birkenallee 99 c**Sachverhalt:**

Für das Bauvorhaben wurden am 30.12.2005 bzw. am 25.05.2007 (Tektur) entsprechende Baugenehmigungen erteilt. Der Antragsteller beantragt nun die Verlängerung dieser Baugenehmigungen über den Vier-Jahres-Zeitraum hinaus.

Seitens der Verwaltung sind keine Gründe oder neuen Erkenntnisse vorhanden, die einer Verlängerung entgegen stehen würden und das Vorhaben wird befürwortet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigungen E2004-0054 und E2006/-0117 wird erteilt.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 4 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Sanierung eines freistehenden Siedlerhauses, Rückbau der alten Nebengebäude und Errichtung eines Anbaus mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/109, Birkenallee 140

Sachverhalt:

Das Gebäude liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 5/3 „Südhang“ und entspricht nicht dessen Festsetzungen, da Garagen oder andere Nebengebäude dort nicht mit entsprechenden Baugrenzen festgesetzt sind. Da es sich bei dem Abriss bzw. bei den beantragten Neubauten um Nebengebäude handelt, die nach der Bayerischen Bauordnung im Rahmen des Art. 57 verfahrensfrei errichtet bzw. beseitigt werden können, die Nachbarn ihr Einverständnis erteilt haben und auch sonst keine Gründe erkennbar sind, die gegen eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB sprechen, wird seitens der Verwaltung das Bauvorhaben befürwortet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Sanierung eines freistehenden Siedlerhauses, Rückbau der alten Nebengebäude und Errichtung eines Anbaus mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/109, Birkenallee 140, wird erteilt. Die hierzu notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“ werden ebenfalls erteilt.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 5 - Bauleitplanung der Gemeinde Möhrendorf; Aufstellung des Bebauungsplanes 19/15 "Wohnbebauung Möhrendorf Süd" mit Dritter Änderung des Flächennutzungsplanes**Lfd. Nr. 5.1 - Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung****Sachverhalt:**

Die Gemeinde Möhrendorf stellt den Bebauungsplan 19/15 „Wohnbebauung Möhrendorf Süd“ neu auf. Gleichzeitig ändert sie dazu auch ihren Flächennutzungsplan im sogenannten „Parallelverfahren“.

Ziel der Verfahren ist, bisher land- und teilweise auch forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer Größe von ca. 6,4 ha am bisherigen südlichen Ortsrand von Möhrendorf als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Es können dort Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden – Baurecht wird für insgesamt 140 Wohneinheiten geschaffen.

Die Gemeinde Möhrendorf gibt der Gemeinde Bubenreuth im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch Gelegenheit, sich zu den Vorentwürfen des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans zu äußern.

In die uns von der Gemeinde Möhrendorf vorgelegten Pläne und sonstigen Unterlagen können Sie in der Sitzung Einsicht nehmen.

Beschluss:

Die Gemeinde Bubenreuth sieht durch den Bebauungsplan 19/15 „Wohnbebauung Möhrendorf Süd“ der Gemeinde Möhrendorf keine eigenen Belange berührt. Einwendungen werden nicht erhoben.

Die Gemeinde Bubenreuth beabsichtigt keine eigenen Planungen oder führt auch keine eigenen Maßnahmen durch, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. der Änderung des Flächennutzungsplans tangieren können. Besondere Belange des Umweltschutzes, die insbesondere auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Einfluss haben könnten, sind hier nicht bekannt.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 5.2 - Ermächtigung der Verwaltung zur Beteiligung am weiteren Verfahren**Sachverhalt:**

Auf den in der Vorlage Nr. 8/2010 dargestellten Sachverhalt wird Bezug genommen.

Die Gemeinde Bubenreuth muss nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches erneut beteiligt werden, und zwar zu den noch zu erstellenden **Entwürfen des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans** und gegebenenfalls auch noch dann, wenn diese Entwürfe im Verlauf des weiteren Verfahrens **geändert** werden sollten.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, im weiteren Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans 19/15 „Wohnbebauung Möhrendorf Süd“ der Gemeinde Möhrendorf ohne weitere Beschlussfassung im Gemeinderat Stellungnahmen abzugeben zum **Entwurf** und eventuellen **Änderungen des Entwurfs**, wenn die Planung von dem Vorentwurf nicht oder nur in einer Weise abweicht, dass dies keine Auswirkungen auf Belange der Gemeinde Bubenreuth erwarten lässt.

Die Ermächtigung des Satzes 1 gilt sinngemäß für das wegen der Änderung des Bebauungsplans erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 6 - Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges

Es wurden weder Kenntnisnahmen noch Anfragen vorgebracht.

Ende: 19:35 Uhr

Rudolf Greif
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer