

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 24.04.2012 im Sitzungssaal des Rathauses

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

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Greif, Rudolf

Ausschussmitglied

Johrendt, Hildegard
Paulus, Annemarie
Seuberth, Wolfgang
Sprogar, Christian
Winkelmann, Manfred

Schriftführer

Franz, Michael

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Ausschussmitglied

Veith, Johannes

berufliche Gründe

Tagesordnung:

1. **Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern und 4 Doppelhaushälften auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 485/28 und 485/396, Am Sandberg**
2. **Antrag auf Vorbescheid von N.N. zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern mit einer Carportanlage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 485/101 und 485/102, Nähe Birkenallee 123**
3. **Antrag von N.N. zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.-Nr. 35 (TF), Nähe Birkenallee 1**
4. **Antrag auf Vorbescheid von N.N. zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/12 (TF), Binsenstraße 9**
5. **Antrag von N.N. zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 33 (TF), Nähe Hauptstraße 12 a**
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 27.03.2012 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern und 4 Doppelhaushälften auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 485/28 und 485/396, Am Sandberg

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südhang“; es entspricht nicht dessen Festsetzungen. Eine Veränderungssperre ist zwar nicht erlassen, jedoch ist mit Zustimmung des Gemeinderates die Überarbeitung dieses Bebauungsplanes bereits in Gange. Bevor eine Befreiung von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Aussicht gestellt wird, sollte geprüft werden, ob die beabsichtigte Bebauung mit den Vorstellungen des Gemeinderates über die Gestaltung des Baugebietes „Südhang“ in Einklang zu bringen ist. Hierzu wird dem Bau- und Umweltausschuss der o.g. Bebauungsvorschlag zur Vorberatung vorgelegt. Er sollte, mit einer entsprechenden Stellungnahme, zuständigkeits- halber an den Gemeinerat zur abschließenden Beratung und Beschlussfassung weitergeleitet werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern und 4 Doppelhaushälften auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 485/28 und 485/396, Am Sandberg, kann **momentan noch nicht** in Aussicht gestellt werden. Die Gemeinde Bubenreuth arbeitet gerade an einer Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südhang“ und es ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen, ob der vorgelegte Bebauungsvorschlag diesen Planungen entspricht oder gar zuwider läuft. Der Bebauungsvorschlag soll aber dem mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes beauftragten Planungsbüro zugeleitet werden mit der Bitte, die Belange der Antragsteller – so weit möglich – mit zu berücksichtigen. Die Angelegenheit kann dann zu gegebener Zeit ohne Einschalten des Bau- und Umweltausschusses direkt dem Plenum zur weiteren Beratung und ggfs. Beschlussfassung zugeleitet werden.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Vorbescheid von N.N. zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern mit einer Carportanlage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 485/101 und 485/102, Nähe Birkenallee 123

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südhang II“; es entspricht nicht dessen Festsetzungen. Eine Bebauung im Sinne der Antragsteller müsste nach Meinung der Verwaltung noch mit Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes möglich sein.

Die sehr großen Baugrundstücke sollen seit längerer Zeit einer ordentlichen Bebauung zugeführt werden. Eine einvernehmliche Lösung scheiterte bis jetzt immer daran, dass – aus Gründen der Rentabilität – sehr große Baukörper mit sehr vielen Wohneinheiten auf den Grundstücken errichtet werden sollten. Dies hat von Seiten der Gemeinde als auch von Seiten des Landratsamtes zu nicht akzeptablen Vorgaben für die einzelnen Antragsteller geführt.

Der aktuell vorliegende Bebauungswunsch würde sich nach Meinung der Verwaltung, sowohl was das Maß der baulichen Nutzung als auch die Bauweise und vor allem die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll betrifft, sehr gut in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Ortsbild würde auch, da der von einer Bebauung freizuhaltende Streifen von ca. 20 m entlang der Südseite der Grundstücke voll eingehalten wird, das Ortsbild in keiner Weise negativ beeinträchtigen. Der von der Gemeinde im östlich anschließenden Baugebiet „Südhang“ geforderte 20-Meter-Schutzstreifen am Ortsrand mit seinem bestehenden Bewuchs bliebe auch auf diesen Grundstücken erhalten. Obwohl der Bebauungsplan „Südhang II“ ausdrücklich von der gerade stattfindenden Neuplanung des Bebauungsplans „Südhang“ ausgenommen wurde, würden die generellen Leitmotive auch auf das vorliegende Bauvorhaben zu übertragen sein; einer Befreiung von den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes für diese Bauvorhaben sollte zugestimmt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern mit einer Carportanlage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 485/101 und 485/102, Nähe Birkenallee 123, wird erteilt. Gleichzeitig können Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südhang II“ im Bezug auf die Überschreitung der Baugrenzen, der Bauweise von E+D auf E+I, der Dachform von Satteldach in Flachdach sowie der ausgewiesenen Zufahrten und Garagen/Stauräume in Aussicht gestellt werden. Die Festsetzungen zu C) „Festsetzungen zur Grünordnung“ sind einvernehmlich zwischen Landratsamt, Gemeinde und Bauherren - unter Hinzuziehung eines Grünplaners - den geänderten Gegebenheiten anzupassen; die Kosten hierfür tragen die Antragsteller.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Antrag von N.N. zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.-Nr. 35 (TF), Nähe Birkenallee 1

Sachverhalt:

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist lt. rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bubenreuh als dörfliches Mischgebiet (MD) eingestuft.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bemisst sich nach den Vorgaben des § 34 Abs. 1, 2 BauGB. Aus den vorgelegten Unterlagen sind keine Gründe ersichtlich, die eine Bebauung ausschließen würden. Die beabsichtigte Zufahrt auf die Kreisstraße wurde von der Antragstellerin mit dem Landratsamt im Vorfeld abgeklärt und von dort aus bestehen keine Bedenken. Eine klassische „Hinterliegerbebauung“ liegt nach Meinung der Verwaltung hier ebenfalls nicht vor, da das Grundstück von zwei Seiten/Straßen aus anfahrbar ist. Das gemeindliche Einvernehmen sollte erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.-Nr. 35 (TF), Nähe Birkenallee 1, wird – so wie beantragt – erteilt.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 4 - Antrag auf Vorbescheid von N.N. zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/12 (TF), Binsenstraße 9**Sachverhalt:**

Das vorliegende Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 27.03.2012 als Bebauungsvorschlag behandelt. Obwohl in der vorliegenden Ausführung als Antrag auf Vorbescheid leicht abgewandelt (Zufahrt), gelten die bereits getroffenen Feststellungen zum Bebauungsvorschlag auch jetzt weiter.

Beschluss:

Das **gemeindliche Einvernehmen** zum Antrag auf Vorbescheid von N.N. zur Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/12, Nähe Binsenstraße 9, kann **nicht in Aussicht gestellt werden**, da der Bau- und Umweltausschuss – wie in den zurückliegenden 10 Jahren auch – der Meinung ist, diese Art der Bebauung fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Außerdem steht zu befürchten, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden und schlimmstenfalls sogar das Ortsbild durch die zu dichte Bebauung beeinträchtigt wird. Eine sog. „Bebauung in zweiter Reihe (Hinterliegergrundstücke)“ ist zudem nicht mit den Vorstellungen der Gemeinde über eine ordentliche bauliche Entwicklung des Innenbereichs des Ortes in Einklang zu bringen.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 5 - Antrag von N.N. zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 33 (TF), Nähe Hauptstraße 12 a**Sachverhalt:**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Es ist lt. rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bubenreuth als dörfliches Mischgebiet (MD) bzw. als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Teilfläche, auf der das Gebäude errichtet werden soll, liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Die Bebaubarkeit richtet sich demnach nach den Vorgaben des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Nach Meinung der Verwaltung sind diese Vorgaben im vorliegenden Fall eingehalten. Wegen der Größe des Grundstücks ist z.B. eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu erwarten und auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Zwar ist auch hier eine Bebauung in zweiter oder gar dritter Reihe gegeben, durch die besondere Lage der einzelnen Gebäude und die flächenmäßige Ausdehnung allerdings liegt eine besondere Situation vor. So sind die bereits im südlichen Areal errichteten Mehrfamilienhäuser über eine gemeinsame Zufahrt zu erreichen. Diese Zufahrt soll ausgebaut bzw.

nach Norden verlängert werden, um auch das jetzt beantragte und das für einen späteren Zeitpunkt zur Bebauung vorgesehene Grundstück zu erschließen. Aus Gründen des Brandschutzes ist den Vorschriften des Art. 4 und 5 der BayBO besonderes Augenmerk zu schenken. Diese Vorschriften sind allerdings bauordnungsrechtliche Vorgaben und deshalb von der Baugenehmigungsbehörde zu bewerten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 33 (TF) wird – so wie beantragt – erteilt. Die besonderen Belange des Brandschutzes sind von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr ausreichend zu berücksichtigen.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 6 - Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges

Seitens des Vorsitzenden werden keine Kenntnisnahmen bekannt gegeben.

Aus den Reihen der anwesenden Ausschussmitglieder werden folgende Anfragen gestellt:

1. **GRM Winkelmann** weist auf verschiedene Unregelmäßigkeiten am Fahrbahnbelag der Birkenallee, in etwa zwischen katholischer Kirche und „Ärztehaus“, hin und möchte wissen, ob die ausführende Baufirma dafür noch verantwortlich gemacht werden kann. **Der Vorsitzende** erläutert, dass wegen dieser und anderer Schäden bereits mit dem damals für die Gemeinde tätigen Ingenieurbüro sowie der beteiligten Tiefbaufirma Kontakt aufgenommen und auf eine Behebung der Schäden gedrängt wurde.
2. **GRM Winkelmann** bemängelt den seiner Meinung nach äußerst schlechten Zustand des Radweges von der Heppenheimer Straße nach Erlangen („Mausloch“) und bittet darum, so weit durch die Gemeinde überhaupt möglich, entsprechende Abhilfe zu schaffen. **Der Vorsitzende** sagt zu, er wolle die Angelegenheit prüfen und ggfs. weitere Schritte einleiten lassen.

Ende: 19:25 Uhr

Rudolf Greif
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer