

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 03.07.2012 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

Vertreter

Hauke, Maria

Vertretung für Herrn Johannes Veith

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 5 Reihenhäusern und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/273, Damaschkestraße 74**
2. **Bebauungsvorschlag von N.N. zur Nutzungsänderung und zum Umbau des bestehenden Gewerbebetriebes in ein Mietshaus mit 3 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/225, Garagenweg 5**
3. **Antrag auf Vorbescheid von N.N. zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/12, Binsenstraße 9**
4. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/12 (TF), Nähe Binsenstraße 9**
5. **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 12.06.2012 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung von 5 Reihenhäusern und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/273, Damaschkestraße 74

Sachverhalt:

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bubenreuth in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die weitere Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung von 5 Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/273, Damaschkestraße 74, **kann nicht in Aussicht gestellt werden**, da der Bau- und Umweltausschuss 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. So kann sich der Bau- und Umweltausschuss auf dem o.g. Grundstück auch nur max. 2 Wohneinheiten, also zwei Doppelhaushälften oder 2 freistehende Einfamilienhäuser, vorstellen.

Um Probleme dieser Art in Zukunft zu vermeiden wird vorgeschlagen, das Areal zwischen der ehemaligen Firma Dimbath und dem Hochhaus zu beiden Seiten der Damaschkestraße in die anstehende Überarbeitung/Änderung des Bebauungsplanes „Südhang“ mit aufzunehmen.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Bebauungsvorschlag von N.N. zur Nutzungsänderung und zum Umbau des bestehenden Gewerbebetriebes in ein Mietshaus mit 3 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/225, Garagenweg 5
--

Sachverhalt:

Der Vorgang wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 12.06.12 bereits behandelt. Damals konnte das gemeindliche Einvernehmen aber nicht in Aussicht gestellt werden, da unter anderem die Zahl der Wohneinheiten, die Stellplatzfrage, der Brandschutz oder die Freiflächengestaltung (Kinderspielplätze) nicht zufriedenstellend gelöst war. Aus diesem Grunde wurde in der Sitzung gleich ein Ortstermin einberaumt, um den Ausschussmitgliedern die Gelegenheit zu geben, die Situation vor Ort zu begutachten.

Der Ortstermin fand am 16.06.12 vor dem Anwesen Garagenweg 5 statt. Zusammen mit den anwesenden Gemeinderatsmitgliedern, dem Antragsteller und Herrn Stumpf von der Freiwilligen Feuerwehr konnte mit dem Bauwerber eine einvernehmliche Lösung gefunden werden (siehe beiliegenden Aktenvermerk zum Ortstermin am 16.06.12). Diese Lösungsansätze haben ihren Eingang in die nun vorliegende, überarbeitete Fassung des Antragstellers gefunden. Die wichtigsten Maßnahmen bestehen

- in der Reduzierung von 5 auf 3 Wohneinheiten
- in der geänderten Situierung der jetzt nur noch erforderlichen 6 Stellplätze
- in der Verbesserung der Zugangsmöglichkeiten zu den einzelnen Wohnungen
- in der Verbesserung des Brandschutzes durch die freiwillige Errichtung von Aufstieghilfen für die Feuerwehr und die zur Verfügungstellung eines ca. 50 cm breiten Grundstückstreifens zur Verbreiterung der als Anfahr- und Aufstellfläche für die Feuerwehr dienenden Straße „Garagenweg“
- in der Anlage eines Kinderspielplatzes

Da das geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bubenreuth in einem Gebiet ohne Bebauungsplan liegt, regelt sich die Bebauung nach den Vorgaben des § 34 BauGB bzw. im Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung nach den Festsetzungen des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, daher bestehen generell keine Bedenken gegen eine Umnutzung von (leerstehendem) Gewerbegebäude in Wohngebäude, wenn die Vorgaben des § 34 BauGB eingehalten werden. Da es sich um ein Bestandsgebäude handelt, erübrigen sich die Fragen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Auch das Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung, die Beeinträchtigung des Ortsbildes und die Frage der gesicherten Erschließung dürften letztendlich als erfüllt gelten. Nach den oben erläuterten

ten Umplanungsmaßnahmen sind auch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt und den Bedürfnissen des Brandschutzes ist Genüge getan.

Aus den dargelegten Gründen erscheint die Umwandlung des bestehenden Gewerbebetriebes in ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen denkbar und das gemeindliche Einvernehmen könnte in Aussicht gestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung und zum Umbau des bestehenden Gewerbebetriebes in ein Mietshaus mit 3 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/225, Garagenweg 5 **kann in Aussicht gestellt werden**, da generell keine Bedenken gegen eine Umnutzung von (leerstehendem) Gewerbegebäude in Wohngebäude bestehen, wenn die Vorgaben des § 34 BauGB eingehalten werden. Dies trifft – vor allem, da es sich um ein Bestandsgebäude handelt – nach den nun durchgeführten Umplanungsmaßnahmen zu. Auch von Seiten der Feuerwehr bestehen keine Bedenken mehr wegen des Brandschutzes. Allerdings wird gefordert, dass die Parkplätze 5 und 6 gegen ein unbeabsichtigtes Losrollen der Fahrzeuge ausreichend gesichert werden. Aus den oben dargelegten Gründen erscheint die Umwandlung des bestehenden Gewerbebetriebes in ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen denkbar und das gemeindliche Einvernehmen kann in Aussicht gestellt werden.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Vorbescheid von N.N. zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/12, Binsenstraße 9
--

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom 24.04.2012 das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem o.g. Grundstück verweigert. Begründet wurde dies vor allem damit, dass sich das Gebäude nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde und außerdem die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gegeben seien und evtl. das Ortsbild durch ein Bauen in sog. zweiter Reihe (Hinterliegergrundstück) beeinträchtigt würde.

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt als Baugenehmigungsbehörde kann sich den Ausführungen der Gemeinde Bubenreuth in keinem Punkt anschließen und vertritt die Auffassung, dass das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 2 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen hätte versagt werden dürfen. Aus Sicht des Landratsamtes (siehe beiliegende ausführliche Begründung der unteren Bauaufsichtsbehörde) wurde das gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht versagt.

Das Landratsamt gibt der Gemeinde Bubenreuth daher die Möglichkeit, über den Bauantrag neu zu beschließen und diesen Beschluss der Behörde mitzuteilen. Sollte die Gemeinde Bubenreuth das gemeindliche Einvernehmen abermals nicht erteilen, so wird es gem. § 36

Abs. 2 Satz 3 BauGB i.V.m. Art. 67 Abs. 1 Satz1 BayBO ersetzt werden.

Beschluss:

Das **gemeindliche Einvernehmen** zum Antrag auf Vorbescheid von N.N. zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/12, Binsenstraße 9, **wird auf** Grund der ausführlich dargelegten Sichtweise der unteren Bauaufsichtsbehörde **erteilt**. Zwar ist die Gemeinde nach wie vor der Meinung, dass eine sog. „Bebauung in zweiter Reihe (Hinterliegergrundstücke)“ in den meisten Fällen – so auch im vorliegenden Fall – nicht mit den Vorstellungen der Gemeinde über eine ordentliche bauliche Entwicklung des Innenbereichs des Ortes in Einklang zu bringen ist, jedoch sind nach neuerlicher Betrachtung keine ausreichenden gesetzlichen Grundlagen zur Verhinderung des oben genannten Bauvorhabens gegeben. Insofern schließt sich die Gemeinde Bubenreuth jetzt den Ausführungen des Landratsamtes an und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 4 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/12 (TF), Nähe Binsenstraße 9

Sachverhalt:

Der vorliegende Antrag auf Baugenehmigung entspricht dem Antrag auf Vorbescheid, der in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.04.2012 bereits behandelt wurde. Das gemeindliche Einvernehmen wurde damals nicht erteilt, da der Ausschuss der Meinung war, dass sich die Art der Bebauung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde, außerdem die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt würden und eine mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch eine nicht gewollte Bebauung in zweiter Reihe zu befürchten wäre.

Die Baugenehmigungsbehörde kann sich der Argumentation der Gemeinde nicht anschließen und verweist darauf, dass die Gemeinde ihr Einvernehmen nur aus städtebaulichen Gründen gem. § 36 Abs. 2 BauGB hätte verweigern dürfen. Diese Gründe liegen hier aber nicht vor, so dass das Einvernehmen zu Unrecht versagt wurde (siehe auch vorherigen TOP).

Auf Grund der vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt ausführlich vorgebrachten Argumentation wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen auch dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung – der im wesentlichen dem bereits gestellten Antrag auf Vorbescheid entspricht – zu erteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 110/12, Nähe Binsenstraße 9, wird erteilt. Für das Vorhaben sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 5 - Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges

Der Vorsitzende gibt keine Kenntnisnahmen bekannt.

Aus den Reihen der anwesenden Ausschussmitglieder werden folgende Anfragen gestellt:

- **GRM Paulus** sieht eine große Gefahr für unvermittelt aus dem Rad- und Fußweg vom Baugebiet „Hans-Paulus-Straße“ auf die Birkenallee hinauslaufende/-fahrende Personen, vor allem Kinder. Sie fragt, ob es nicht möglich wäre, diesen Bereich durch Pfosten oder Ähnliches abzusichern. **Der Vorsitzende** erläutert, dass dieses Problem – nicht nur am angesprochenen Standort – bekannt ist, aber bisher noch keine praktikable Lösung dafür gefunden wurde. Er will aber weiter an der Sache dran bleiben.

Ende: 19:15 Uhr

Rudolf Greif
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer