

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.01.2014 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  
Junger, Stephan Dr.  
Seuberth, Wolfgang  
Sprogar, Christian

#### **Vertreter**

Karl, Johannes  
Kipping, Petra

Vertretung für Herrn Manfred Winkelmann  
Vertretung für Frau Annemarie Paulus

#### **Schriftführer**

Franz, Michael

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

#### **Ausschussmitglied**

Paulus, Annemarie  
Winkelmann, Manfred

familiäre Gründe  
gesundheitliche Gründe

### **Tagesordnung:**

1. **Antrag von N.N. auf Vorbescheid zum Abriss des bestehenden Reiheneckhauses und Wiederaufbau mit Erweiterung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/407, Sudentenstraße 14**
2. **Antrag von N.N. auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/690, Am Sandberg 1b**
3. **Antrag von N.N. auf Vorbescheid zum Abbruch einer Garagenhälfte und Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 37, Nähe Birkenallee 2**
4. **Bebauungsvorschlag von N.N. zum Dachgeschossausbau an dem bestehenden Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 353/17, Bussardstraße 19**
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 10.12.2013 werden nicht erhoben.

**Lfd. Nr. 1 - Antrag von N.N. auf Vorbescheid zum Abriss des bestehenden Reiheneckhauses und Wiederaufbau mit Erweiterung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/407, Sudentenstraße 14**

### **Sachverhalt:**

Das Baugrundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, aber laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet (MI).

So weit erkennbar, werden die Vorgaben des Bauplanungsrechts und des Bauordnungsrechts eingehalten. Verbindliche Angaben zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl z.B. lagen dem Antrag allerdings nicht bei. Bei dem geplanten Bauvorhaben steht nach Meinung der Verwaltung aber sowieso die Frage nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung (siehe Dachlandschaft) im Vordergrund. Die Überlegungen von Bauherrn und Planer können sehr detailliert dem als Anlage beiliegenden Anschreiben entnommen werden.

Wegen dieser grundsätzlichen Fragestellung, deren Beantwortung in ganz verschiedene Richtungen gehen kann, wird von der Verwaltung auch keine Empfehlung abgegeben und ein evtl. Beschluss wäre in der Sitzung zu formulieren. Es wird dringend empfohlen, das Baugrundstück vor Ort in Augenschein zu nehmen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid zum Abriss des bestehenden Reiheneckhauses und Wiederaufbau mit Erweiterung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/407, Sudetenstraße 14. Nach ausführlicher Diskussion kann der Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilen, da die beabsichtigte Bauweise und die daraus resultierende Gestaltung des Gebäudes (vor allem die Dachlandschaft) sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die in der Sudetenstraße überwiegend noch vorhandene Reihenhausgestaltung der „Siedlerhäuser“ aus den frühen Nachkriegsjahren soll auch zukünftig so weit als möglich erhalten bleiben, obwohl kein offizieller Denkmal- oder Ensembleschutz besteht. Besonders die Frontansicht der Häuser zur Sudetenstraße hin erscheint besonders schützenswert. Wegen der durch das geplante Bauvorhaben durchaus möglichen Beeinträchtigung des Ortsbildes wird die Angelegenheit zur abschließenden Beratung und Beschlussfassung an den Gemeinderat weitergeleitet.

**Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 2 - Antrag von N.N. auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/690, Am Sandberg 1b**

**Sachverhalt:**

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“; die beabsichtigte Bebauung entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Vom Gemeinderat wurde bereits die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes beschlossen, das entsprechende Verfahren ist allerdings noch nicht abgeschlossen.

Da noch kein von einem gemeindlichen Gremium gutgeheißener Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen vorliegt, kann auf die bis jetzt in diesem Zusammenhang gewonnenen Erkenntnisse auch nur sehr bedingt eingegangen werden. Im Großen und Ganzen scheint der vorliegende Antrag auf Vorbescheid den angedachten, künftigen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung zu entsprechen, Details können aus den o.g. Gründen aber nicht bewertet werden.

Die Beurteilung des Bauvorhabens kann sich also gegenwärtig nur nach dem aktuellen Bebauungsplan „Südhang“ richten, das heißt, zur Realisierung sind umfangreiche Befreiungen notwendig. Im Einzelnen werden durch die Antragsteller folgende Befreiungen von den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südhang“ beantragt:

- 1) Bauweise von E+D in E+I (Planzeichnungen); **Befreiung erforderlich**
- 2) Traufhöhe von 3,80 m auf 6,00 m (Nr. 13 der Festsetzungen); **Befreiung erforderlich**
- 3) Dachneigung von 48° - 52° auf 25° (Nr. 13 der Festsetzungen); **Befreiung erforderlich**
- 4) Lage der Garage von der südlichen an die nördliche Grundstücksgrenze (Planzeich-

- nungen); **Befreiung erforderlich**
- 5) Statt Massivbauweise der Garage Errichtung eines Carports (Nr. 6 der Festsetzungen); **Befreiung erforderlich**
  - 6) Errichtung von Nebengebäuden abgekoppelt vom Garagenstandort (Nr. 9 der Festsetzungen); **Befreiung erforderlich**
  - 7) Verkürzen der Baulinie um ca. 1,00 m nach Westen von den erforderlichen 7,00 m auf 6,00 m (Planzeichnungen i.V. mit Bauzeichnungen); **Befreiung erforderlich**

Nach dem jetzigen Stand der Planungen zur Bebauungsplanänderung, entweder in einem ersten Entwurf zeichnerisch und textlich festgelegt oder mit dem Planungsbüro bereits mündlich erörtert, ergäbe sich folgendes Bild:

- 1) Bauweise E+I wäre möglich; keine Befreiung erforderlich
- 2) Traufhöhe von 5,50 m auf 6,00 m; **Befreiung erforderlich (siehe aber Hinweis unten!)**
- 3) Dachneigung von 25° wäre möglich; keine Befreiung erforderlich
- 4) Lage der erforderlichen Stellplätze nicht mehr vorgegeben; auch außerhalb der Baugrenzen möglich; Anzahl nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth; keine Befreiung erforderlich
- 5) Bauweise der Garagen nicht mehr vorgegeben; keine Befreiung erforderlich
- 6) Errichtung von Nebengebäuden nicht mehr vorgegeben; keine Befreiung erforderlich
- 7) Baulinie durchgehend mit 6,00 m (evtl. sogar weniger) geplant; keine Befreiung erforderlich

Das geplante Bauvorhaben würde zwar den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen, vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Südhang“ aber erhebliche Befreiungen erforderlich werden lassen. Ob die Baugenehmigungsbehörde, das Landratsamt Erlangen-Höchstadt, allein mit Befreiungstatbeständen Baurecht erteilt, ist äußerst fraglich. Von dort wurde ja immer wieder gefordert, den rechtskräftigen Bebauungsplan den aktuellen Gegebenheiten anzupassen; erhebliche und umfangreiche Befreiungen würden von Seiten des Landratsamtes jedenfalls nicht mehr mitgetragen werden. Baurecht auf Grund der Ausnahmetatbestände des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) zu erlangen ist derzeit auch noch nicht möglich, da der entsprechende Verfahrensstand (sog. „Stadium der Planreife“) noch nicht erreicht ist.

Es wird daher empfohlen, zum Antrag auf Vorbescheid mit den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und gleichzeitig auf die notwendige Konformität der Bebauung mit den zukünftigen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung hinzuweisen.

Hinweis: Im Laufe der Beratungen kommt der Bau- und Umweltausschuss zu dem Schluss, dass anlässlich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Südhang“ generell eine Traufhöhe von 6,00 m (zzgl. 0,50 m) bei der Bauweise „II (E+I)“ unter der Nr. 7.3 der weiteren textlichen Festsetzungen zulässig sein sollte. Der Planer ist entsprechend zu verständigen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wegen des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/690, Am Sandberg 1b, wird grundsätzlich erteilt. Gleichzeitig werden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“ wie folgt gewährt:

- 1) Änderung der Bauweise von E+D in E+I (Planzeichnungen)
- 2) Erhöhung der Traufhöhe von 3,80 m auf 6,00 m (Nr. 13 der Festsetzungen)
- 3) Vergrößerung der Dachneigung von 48° - 52° auf 25° (Nr. 13 der Festsetzungen)
- 4) Veränderung der Lage der Garage von der südlichen an die nördliche Grundstücksgrenze (Planzeichnungen)
- 5) Statt Massivbauweise der Garage Errichtung eines Carports (Nr. 6 der Festsetzungen)
- 6) Die Errichtung von Nebengebäuden kann abgekoppelt vom Garagenstandort erfolgen (Nr. 9 der Festsetzungen)
- 7) Verkürzen der Baulinie um ca. 1,00 m nach Westen von den erforderlichen 7,00 m auf 6,00 m (Planzeichnungen i.V. mit Bauzeichnungen)

Obwohl vom Gemeinderat bereits die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes beschlossen wurde, kann derzeit ein Baurecht auf Grund der Ausnahmetatbestände des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) noch nicht erlangt werden, da der entsprechende Verfahrensstand (das sog. „Stadium der Planreife“) noch nicht erreicht ist. Eine Befreiung von Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes wird dennoch für vertretbar gehalten, da nach dem jetzigen Stand der Planungen, entweder in einem ersten Entwurf zeichnerisch und textlich festgelegt oder mit dem Planungsbüro bereits mündlich erörtert, das geplante Bauvorhaben den angedachten zukünftigen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entspricht.

Die tatsächliche Zulässigkeit des Vorhabens im Rahmen eines noch zu stellenden Antrags auf Baugenehmigung kann allerdings erst beurteilt werden, wenn die Vorgaben des § 33 BauGB erfüllt sind.

**Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 3 - Antrag von N.N. auf Vorbescheid zum Abbruch einer Garagenhälfte und Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 37, Nähe Birkenallee 2**

**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Bubenreuth in einem Gebiet, für das kein Bebauungsplan aufgestellt ist. Der Gebietstyp gem. FNP ist „Dorfgebiet“. Eine Bebauung richtet sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Da nach Angaben des Planers keine bauordnungsrechtlichen Abweichungen (z.B. Abstandsflächen) vorliegen, geht es in erster Linie um das Einfügegebot des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB und darum, ob das Ortsbild im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB beeinträchtigt wird.

So weit erkennbar, sind keine Verstöße gegen § 34 BauGB zu erkennen. Wenn zukünftig alle bauordnungsrechtlichen Vorschriften und die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde beachtet werden, sollte das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid erteilt werden.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wegen des Abbruchs einer Garagenhälfte und des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 37, Nähe Birkenallee 1, wird erteilt. Sämtliche bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und die Vorgaben der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth sind einzuhalten.

**Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen**

<b>Lfd. Nr. 4 - Bebauungsvorschlag von N.N. zum Dachgeschossausbau an dem bestehenden Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 353/17, Bussardstraße 19</b>
---

### **Sachverhalt:**

Das vorhandene Gebäude liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/6 „Wiesenweg“ und entspricht momentan den dort getroffenen Festsetzungen.

Zur Realisierung des Dachgeschossausbaus wären allerdings Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes notwendig:

- Änderung der Bauweise von 1 Vollgeschoss (zwingend) in 2 Vollgeschosse
- Änderung der Dachneigung von max. 27° auf rund 50°

Die Baugrenzen werden, so weit aus den Unterlagen ersichtlich, eingehalten; auch sonst sind wahrscheinlich keine weiteren Befreiungen von den Festsetzungen notwendig.

Entscheidend für die Durchführbarkeit des Vorhabens ist die Frage, ob sich die Gemeinde Bubenreuth eine Neuausrichtung des Bebauungsplanes dahingehend vorstellen kann, auch die im äußersten Norden des Plangebiets vorgesehene eingeschossige Bebauung aufzugeben und zumindest im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss zuzulassen (siehe hierzu die ausführlichen Einlassungen der Antragstellerin).

Eine weitere Frage wäre, ob zur Realisierung entsprechender Dachausbauten noch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichen, oder ob nicht der Bebauungsplan als solcher geändert werden müsste.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den vorgelegten Bebauungsvorschlag zum Dachgeschossausbau an dem bestehenden Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 353/17, Bussardstraße 19, zur Kenntnis.

Es wird zuerst festgestellt, dass eine Entscheidung hierzu nicht nur für das o.g. Grundstück, sondern für alle Grundstücke des Bebauungsplanes Wiesenweg nördlich der Bussardstraße Bedeutung hätte. Wegen der dann zu erwartenden massiven Auswirkungen einer evtl. Änderung von Dachform und Bauweise auf die Nachbargrundstücke, benötigt der Bau- und Umweltausschuss die Meinung der insgesamt betroffenen Grundstückseigentümer. Hierzu sind diese in geeigneter Weise von der Verwaltung anzuschreiben und zu einem Gespräch (runder Tisch) einzuladen. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt durch das Landratsamt Erlangen-Höchststadt prüfen zu lassen, ob zur Verwirklichung dieser Art von Bauvorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/5 „Wiesenweg“ notwendig ist, oder ob dieses Ziel noch mit Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erreicht werden kann.

Erst nach Vorliegen dieser Erkenntnisse und Bekanntgabe an den Bau- und Umweltausschuss kann dieser in einer seiner nächsten Sitzungen über das weitere Vorgehen bzgl. einer generellen Neugestaltung von Dachform und Bauweise für die Grundstücke nördlich der Bussardstraße entscheiden.

**Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen**

<b>Lfd. Nr. 5 - Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges</b>
--

**Es werden keine Kenntnisnahmen, Anfragen oder Sonstiges behandelt.**

**Ende: 19:20 Uhr**

Rudolf Greif  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer