

Tagesordnung:

1. **Fragen aus der Zuhörerschaft**
2. **Bebauungsvorschlag von N.N. zur Grundstücksüberbauung und Errichtung von Wohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 136/9 und 136/3, Birkenallee 88/Eichenplatz 5**
3. **Bebauungsvorschlag von N.N. zur Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 485/192, Nähe Meilwaldstraße**
4. **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 21.04.2015 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Fragen aus der Zuhörerschaft
--

Es werden keine Anfragen aus der Zuhörerschaft gestellt.

Lfd. Nr. 2 - Bebauungsvorschlag von N.N. zur Grundstücksüberbauung und Errichtung von Wohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 136/9 und 136/3, Birkenallee 88/Eichenplatz 5
--

Sachverhalt:

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes und sind dort als Mischgebiet (MI) ausgewiesen; ein Bebauungsplan für diese Grundstücke existiert nicht.

Eine mögliche Bebauung richtet sich deshalb nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demzufolge ist das Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Zur Einschätzung, ob die o.g. Vorgaben nach Meinung des Bauausschusses eingehalten werden, hat die Antragstellerin den Bebauungsvorschlag eingereicht. In der Sitzung wird da-

rüber ausführlich zu beraten sein. Ein Beschlussvorschlag wird deshalb nicht vorgelegt und in der Bauausschusssitzung erarbeitet.

Beschluss:

Auf Grund der vorgelegten Unterlagen kann das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden, sofern folgende Bedingungen eingehalten werden:

1. Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung sind einzuhalten. Dies gilt nicht nur für den zu errichtenden Anbau, sondern auf Grund der besonderen Lage, des Zuschnitts und der Nutzung des Anwesens auch für den auf dem Grundstück Fl.-Nr. 136/3 gelegenen Gewerbebetrieb. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die auf den angrenzenden Grundstücken Fl.-Nrn. 136/20 und 136/11 erforderlichen Stellplätze nicht beeinträchtigt werden dürfen.
2. Wegen der besonderen verkehrsmäßigen Gegebenheiten (unübersichtliche Kurve, Schulweg) sind sowohl die Stellplätze als auch die Zufahrt zu diesen einvernehmlich mit der Gemeinde festzulegen.
3. Die momentan durch die Antragstellerin geplante (private) Wohnnutzung kann nicht ohne weiteres in gewerbliche Nutzung geändert werden; das gemeindliche Einvernehmen hierzu kann nicht unterstellt werden. In jedem Fall wird dann eine erneute, ausführliche Prüfung durch die Gemeinde und das Landratsamt notwendig.

Die Entscheidung darüber, ob eine Baugenehmigung erteilt wird, wird durch die Baugenehmigungsbehörde, das Landratsamt Erlangen-Höchstadt, getroffen. Diese Entscheidung kann durchaus von der Auffassung der Gemeinde Bubenreuth abweichen.

Anwesend: 5 / mit 4 gegen 1 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Bebauungsvorschlag von N.N. zur Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 485/192, Nähe Meilwaldstraße

Sachverhalt:

Das angefragte Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und auch nicht im Geltungsbereich eines Schutzgebietes (Landschaftsschutzgebiet oder Bannwald), ist aber im aktuellen FNP der Gemeinde Bubenreuth als Wald dargestellt. Auch in der Natur liegt dieses Grundstück direkt am Wald/Waldrand und ist mit Wald bestanden, obwohl eine kleingärtnerische Nutzung mit Einzäunung und Nebengebäude vorhanden ist und scheinbar vom Landratsamt toleriert wird.

In der Vergangenheit hat die Gemeinde Bubenreuth eine Bebauung auf diesem und den beiden weiter östlich anschließenden Grundstücken stets mit dem Hinweis auf den bestehenden Wald, die Nähe zu den beiden Schutzgebieten und der Lage im Außenbereich nicht zugelassen.

Um auf diesem Grundstück dennoch eine Bebauung zuzulassen, müsste zumindest der FNP in diesem Bereich geändert, evtl. sogar eine Einbeziehungs- oder Abrundungssatzung erlassen werden. Vorbehaltlich einer noch ausstehenden Stellungnahme des Landratsamtes käme aber auch eine Einbeziehung des Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südhang“ in Frage (momentan wird ja eine Änderung des Bebauungsplanes „Südhang“ durchgeführt).

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Bebauungsvorschlag von N.N. zur Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 485/192, Nähe Meilwaldstraße, zur Kenntnis. Auf Grund der Tatsache, dass das Grundstück im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wald ausgewiesen ist, zudem in der Natur tatsächlich als Wald sich darstellt und vor allem, weil das Grundstück im Außenbereich liegt, kann das gemeindliche Einvernehmen zur Bebauung momentan nicht in Aussicht gestellt werden.

Im Rahmen der beabsichtigten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“ sollte eine Einbeziehung der Grundstücke Fl.-Nrn. 485/411, 485/451, 485/539, 485/540, 485/682, 485/541, 485/542, 485/689, 485/30, 485/674, 485/192, 485/193 und 485/332 in den Geltungsbereich und mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes durch die Verwaltung geprüft werden. Gleichzeitig sollten die bestehenden Schutzgebietsgrenzen – vor allem im vorgenannten Bereich – Bannwald „Meilwald“ und Landschaftsschutzgebiet im „Bereich der Gemeinde Bubenreuth“ bei der Kreisverwaltungsbehörde hinterfragt und eine mögliche Arrondierung angestrebt werden.

Anwesend: 5 / mit 4 gegen 1 Stimmen

Lfd. Nr. 4 - Kenntnisnahmen und Anfragen

Es werden keine Kenntnisnahmen und Anfragen vorgebracht.

Ende: 19:30 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer