

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 07.06.2016 im Sitzungssaal des Rathauses**

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

#### **Erster Bürgermeister, Vorsitzender**

Norbert Stumpf

#### **Ausschussmitglieder**

Christian Dirsch  
Dr. Christian Pfeiffer

#### **Vertreter**

Doris Michaelis  
Christian Sprogar

Vertretung für Herrn Wolfgang Seuberth  
Vertretung für Herrn Hans-Jürgen Leyh

#### **Schriftführer**

Michael Franz

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

#### **Ausschussmitglieder**

Hans-Jürgen Leyh  
Wolfgang Seuberth

Familiäre Gründe  
Berufliche Gründe

## Tagesordnung:

1. **Fragen aus der Zuhörerschaft**
2. **Antrag auf Vorbescheid von N.N. zur Nutzungsänderung einer Halle für den Sport in ein Wohnheim oder Wohngebäude**
3. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 28/49, Wiesenweg 72**
4. **Antrag auf Baugenehmigung der N.N. zur Sanierung und Erweiterung von Mehrfamilienhäusern sowie Neugestaltung der Außenanlagen mit Kfz-, Fahrrad- und Mülltonnenabstellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 95, 95/1, 95/2 und 95/3, Geigerstraße 1 - 11**
5. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

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

- Einwendungen zur **Ladung** und gegen die **Niederschriften** der öffentlichen Sitzungen am 12.04.2016 und 26.04.2016 werden nicht erhoben.
- **GRM Christian Dirsch** stellt den Antrag, den TOP 4 (Geigerstraße 1 – 11) von der **Tagesordnung** zu nehmen und zu einem späteren Zeitpunkt im Gemeinderat zu behandeln, da wegen der Kürze der Zeit zwischen Ladung und Sitzung eine umfassende Vorbereitung auf dieses schwierige Thema nicht möglich war.

**GRM Dr. Pfeiffer** macht den Gegenvorschlag, den TOP durchaus zu behandeln, dann aber evtl. mit einer Stellungnahme versehen an den Gemeinderat zur abschließenden Beratung und Beschlussfassung weiterzuleiten.

**GRM Sprogar** schließt sich der Auffassung von GRM Dr. Pfeiffer an.

**GRM Christian Dirsch** schließt sich dann auch dieser Meinung an und **einstimmig wird beschlossen, den TOP 4 (Geigerstraße 1 – 11) vorzuberaten und dann an den Gemeinderat zur abschließenden Beratung und Beschlussfassung weiterzuleiten.**

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

1. Nachdem **einige Bürger** Fragen zum weiteren Ablauf des Bauvorhabens in der Geigerstraße 1 – 11 haben, geht **der Vorsitzende** ausnahmsweise, entgegen der Geschäftsordnung, doch kurz auf die Besorgnisse der Bürger ein und berichtet, dass der Bauherr hierzu die Mieter in der nächsten Zeit ausführlich informieren wird.

**Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Vorbescheid von N.N. zur Nutzungsänderung einer Halle für den Sport in ein Wohnheim oder Wohngebäude****Sachverhalt:**

Das wegen der Nutzungsänderung angefragte Gebäude liegt auf einem Grundstück, das nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegt. Der dort vorhandene Flächennutzungsplan weist es aber als „Gemeinbedarfsfläche für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ auf. Unmittelbar nördlich davon befindet sich eine größere Grundstücksfläche, die als „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen“ bezeichnet ist. Südlich des fraglichen Grundstücks liegen Flächen gleicher Zweckbestimmung bzw. mit dem Vermerk „Feuerwehr“. Westlich bzw. östlich davon „Bahnanlagen“ respektive „Allgemeine Wohnbauflächen“.

Da die beabsichtigte Nutzungsänderung ganz eindeutig nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entspricht und zudem von der Lage her bei einer Wohnnutzung durchaus die von anderen Vorhaben her bekannten Probleme mit dem Immissionsschutz zu klären sind, der Flächennutzungsplan geändert werden und zudem bei der Größe und Ausdehnung evtl. sogar ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan aufgestellt werden müsste, können für eine Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens momentan noch keine Argumente Für oder Wider angegeben werden. Die Verwaltung wird jedoch versuchen bis zur Sitzung hier belastbare Informationen zu erhalten. Dies auch im Hinblick auf eine evtl. Nutzungsänderung weiterer, von dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid nicht erfasster Grundstücke in der näheren Umgebung.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid von N.N. zur Nutzungsänderung einer Halle für den Sport in ein Wohnheim oder Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 56, Frankenstraße 51a, kann **nicht erteilt** werden. Zum einen sprechen die Festsetzungen des aktuellen Flächennutzungsplanes dagegen und zum anderen sind nicht unerhebliche immissionsschutzrechtliche Probleme bei der Verwirklichung von Wohnnutzung so nah an den bestehenden Emissionsquellen Eisenbahn, Staatsstraße und Autobahn zu erwarten (siehe Posteläcker, Hoffeld).

**Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 28/49, Wiesenweg 72****Sachverhalt:**

Für das vorbezeichnete Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 20.10.2015 grundsätzlich erteilt. Eine Auflage seitens der Gemeinde war, dass die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung einzuhalten sind. Demzufolge mussten größere sog. Doppelparker auf dem Baugrundstück mit eingeplant werden.

Im Verlauf der Baudurchführung wurde festgestellt, dass parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze im Baugrundstück des Bauherrn ein Niederspannungskabel der Bayernwerk AG sich befindet. Die Trasse dieses Kabels liegt genau im Fundamentbereich der beiden zu errichtenden Doppelparkeranlagen und muss deshalb umgelegt werden. Da es sich um ein Kabel der Straßenbeleuchtungsanlage handelt, müsste die Gemeinde die entstehenden Kosten in Höhe von rund 1.500,00 EUR tragen.

Diesen Umstand nimmt der Bauherr zum Anlass, noch einmal um das gemeindliche Einvernehmen zu einer Umgestaltung der erforderlichen Stellplätze zu bitten. Die ausführliche Begründung hierzu kann dem beiliegenden Schreiben des Antragstellers entnommen werden.

**Beschluss:**

Wegen der doch grundsätzlichen Bedeutung, die eine positive Entscheidung im Sinne des Antragstellers im Hinblick auf die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth auslösen könnte, soll die Angelegenheit zur abschließenden Beratung und Beschlussfassung an den Gemeinderat weitergeleitet werden.

**Anwesend: 5 / mit 4 gegen 1 Stimmen**

**Lfd. Nr. 4 - Antrag auf Baugenehmigung der N.N. zur Sanierung und Erweiterung von Mehrfamilienhäusern sowie Neugestaltung der Außenanlagen mit Kfz-, Fahrrad- und Mülltonnenabstellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 95, 95/1, 95/2 und 95/3, Geigerstraße 1 - 11****Sachverhalt:**

Die Bauvorhaben betreffen 4 Mehrfamilienhäuser die auf Grundstücken liegen, für die kein Bebauungsplan existiert. Der Gebietstyp gem. Flächennutzungsplan ist ein Mischgebiet. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher im Wesentlichen nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), aber auch z.B. nach den Regelungen in der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung.

Im Rahmen des § 34 BauGB ist daher zu prüfen, ob das Vorhaben sich

1. nach Art und
2. Maß der baulichen Nutzung,
3. der Bauweise und
4. der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,
5. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ferner muss
6. die Erschließung gesichert sein,
7. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und
8. das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Selbst wenn nach Prüfung das Einfügeerfordernis in die Eigenart der näheren Umgebung als nicht erfüllt festgestellt wird, könnte gem. § 34 Abs. 3a BauGB unter bestimmten Bedingungen davon abgewichen werden.

Da der Verwaltung prüffähige Unterlagen erst am 31.05.2016 vorgelegt wurden, kann momentan noch keine abschließende, ausführliche Prüfung hinsichtlich der o.g. Kriterien erfolgen. Zu einigen relevanten Punkten kann aber schon jetzt folgendes ausgeführt werden:

1. Da es sich lediglich um die Erweiterung bestehender Wohngebäude handelt, ist die Art der baulichen Nutzung nicht vom Bestand abweichend und auch für diesen Gebietstyp vorgesehen.
2. Beim Maß der baulichen Nutzung spielen dagegen so viele Faktoren einer Rolle (z.B. Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage, Ausdehnung, evtl. auch GRZ und GFZ etc.), dass eine ausführliche Prüfung dahingehend noch etwas Zeit in Anspruch nehmen wird.
3. Bei der Bauweise wird zwischen offener (z.B. Einzel- oder Doppelhäuser, Hausgruppen) und geschlossener (giebelseitig ohne Grenzabstand, typisch in Städten) Bauweise unterschieden. Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um die offene Bauweise, die auch durch die geplante Erweiterung nicht verändert wird.
4. Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, muss in einem ausgewogenen Verhältnis zu den nicht überbauten Grundstücksflächen, also den Freiflächen, stehen. Hier spielt die sog. Grundflächenzahl (GRZ) eine entscheidende Rolle. Diese Zahl gibt das Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Grundstücksfläche wieder und ist nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei gemischten Bauflächen mit max. 0,4 anzusetzen. Die Berechnungen des Antragstellers weisen eine GRZ von 0,3 (vor den Umbaumaßnahmen 0,21) aus, liegen also im Bereich des Möglichen.
5. Einfügen in die nähere Umgebung
6. Die Erschließung kann in jedem Fall als gesichert gelten (Wasser, Kanal, öffentliche Verkehrsfläche etc.).
7. Durch die vom Bauherren vorgesehenen Maßnahmen ist im ersten Moment keine Verschlechterung der Wohnverhältnisse auf den Baugrundstücken selbst und für die Nachbargrundstücke zu erwarten. Evtl. sind hier aber Faktoren zu berücksichtigen, die in die Beurteilung noch nicht eingeflossen sind. Hier wäre die Bauaufsichtsbehörde entsprechend zu beteiligen.
8. Das Ortsbild (und hier ist tatsächlich die zu erwartende Auswirkung auf den gesamten Ort gemeint) wird durch die beabsichtigten Baumaßnahmen nicht tangiert. Ob durch

die Nachverdichtung im Quartier selbst (nächere Umgebung) eine unzumutbare Beeinträchtigung vorliegt, wird noch zu diskutieren sein.

Die oben dargelegten Ausführungen sollen noch keine abschließende Beurteilung des geplanten Bauvorhabens darstellen; hierzu sind mit den Fachbehörden erst noch Gespräche zu führen. Als erster Anhaltspunkt für eine grundsätzliche Entscheidung können sie jedoch sehr wohl dienen. Die Verwaltung wird versuchen bis zur Sitzung noch weitere Informationen und Kenntnisse zu erhalten.

Als **Tischvorlage** werden den Bauausschussmitgliedern noch die folgenden Hinweise und Bemerkungen zur Behandlung des Antrags im Rahmen des § 34 BauGB gegeben:

1. Art der baulichen Nutzung:

Da es sich lediglich um die Erweiterung bestehender Wohngebäude handelt, ist die Art der baulichen Nutzung nicht vom Bestand abweichend und auch für diesen Gebietstyp vorgesehen.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung erscheint beim Vergleich mit der umliegenden Bebauung (weitere Wohnblocks, ein größeres Wohn-/Geschäftshaus z.B. in unmittelbarer Nachbarschaft) nicht überproportional ausgenutzt. Die Anbauten stellen zwar eine gewisse Riegelbebauung in West-Ost-Achse dar, diese wird von der Baugenehmigungsbehörde aber als unbedenklich eingestuft, spielen beim Maß der baulichen Nutzung aber auch keine größere Rolle. Die Höhe der Gebäude wird nicht verändert, die einzelnen Bauteile wirken durch die Aufgliederung auch nicht überproportional, das Maß der baulichen Nutzung wird daher eingehalten.

3. Bauweise:

Bei der Bauweise wird zwischen offener (z.B. Einzel- oder Doppelhäuser, Hausgruppen) und geschlossener (giebelseitig ohne Grenzabstand, typisch in Städten) Bauweise unterschieden. Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um die offene Bauweise, die auch durch die geplante Erweiterung nicht verändert wird.

4. Grundstücksfläche, die überbaut werden soll:

Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, muss in einem ausgewogenen Verhältnis zu den nicht überbauten Grundstücksflächen, also den Freiflächen, stehen. Hier spielt die sog. Grundflächenzahl (GRZ) eine entscheidende Rolle. Diese Zahl gibt das Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Grundstücksfläche wieder und ist nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei gemischten Bauflächen mit max. 0,4 anzusetzen. Die Berechnungen des Antragstellers weisen eine GRZ von 0,3 (vor den Umbaumaßnahmen 0,21) aus, liegen also im Bereich des Möglichen.

5. Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung:

Das Bauvorhaben wurde bereits im Vorfeld mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt besprochen. Ein Verstoß gegen das Einfügegebot wurde dort nicht geltend gemacht. Auch der Bauausschuss sieht bei dem vorliegenden Bauvorhaben zwar durchaus eine gewisse Wirkung auf die vorhandene Umgebung. Jedoch ist diese, vergleicht man die

bereits in unmittelbarer Nachbarschaft bestehende Bebauung mit einer Mischung aus Doppelhaushälften, etlichen Wohnblocks und einem größeren Wohn-/Geschäftshaus – das auch eine gewisse Blockwirkung entfaltet – mit der geplanten Erweiterung, dann kann man von einem Einfügen in die nähere Umgebung durchaus sprechen. Jedenfalls sind die zu erwartenden Auswirkungen nicht so groß, vor allem aber nicht atypisch für dieses Quartier, so dass auch der Bauausschuss sich der Meinung des Landratsamtes anschließt und das Einfügegebot für gewahrt ansieht.

**6. Gesicherte Erschließung:**

Die Erschließung kann in jedem Fall als gesichert gelten (Wasser, Kanal, öffentliche Verkehrsfläche etc.) sind bereits vorhanden und müssen nur unwesentlich erweitert werden.

**7. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:**

Durch die vom Bauherren vorgesehenen Maßnahmen ist im ersten Moment keine Verschlechterung der Wohnverhältnisse auf den Baugrundstücken selbst und für die Nachbargrundstücke zu erwarten. Zum Beispiel scheint eine ausreichende Belüftung und Besonnung der Wohneinheiten auf dem Baugrundstück selber, aber auch der auf den Nachbargrundstücken vorhandenen, gewährleistet bzw. scheint sich im Rahmen des Erträglichen zu bewegen.

**8. Ortsbildbeeinträchtigung:**

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes (und hier ist tatsächlich die zu erwartende Auswirkung auf den gesamten Ort gemeint) ist durch die beabsichtigten Baumaßnahmen nicht zu erkennen. Zwar werden durch die Nachverdichtung im Quartier selbst (nähere Umgebung) gewisse visuelle Veränderungen zu erwarten sein, die von jedem individuell als mehr oder weniger störend oder sogar als nicht störend empfunden werden, sind aber in ihrer Gesamtheit nach Meinung des Bauausschusses weder für die Grundstücksnutzer noch die Anlieger übermäßig belastend und demnach durchaus hinzunehmen.

**Einvernehmlich wird die Verwaltung bzw. der Erste Bürgermeister beauftragt, mit dem Bauherren in Kontakt zu treten und zu versuchen, folgende Punkte bis zur Behandlung des Antrags in der Gemeinderatssitzung zu klären:**

1. Die Stellplatzfrage soll neu überdacht und eine verträglichere Lösung unter möglichster Beibehaltung der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung erreicht werden.
2. Von verkehrsrechtlicher Seite und in Zusammenarbeit mit dem Bauherren soll die Möglichkeit der Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereichs in der Geigerstraße erörtert werden.
3. Der Bauherr sollte möglichst zeitnah mit den Mietern Gespräche führen um diese über der beabsichtigten Baumaßnahme zu unterrichten und auch Rückmeldungen und Meinungen zur Erweiterungsmaßnahme zu erhalten.

**Beschluss:**

Wegen der nach Meinung des Bauausschusses doch ortsbildprägenden Auswirkungen des Bauvorhabens soll die Angelegenheit zur abschließenden Beratung und Beschlussfassung an den Gemeinderat weitergeleitet werden. Die Verwaltung soll versuchen, schon im Vorfeld vom Landratsamt belastbare Aussagen über die Genehmigungsfähigkeit (Vorprüfung) des Bauvorhabens zu erhalten.

**Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 5 - Kenntnisnahmen und Anfragen**

**Der Vorsitzende gibt keine Kenntnisnahmen bekannt.**

**Anfragen von Seiten der Bauausschussmitglieder werden nicht gestellt.**

**Ende: 19:30 Uhr**

Norbert Stumpf  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer