

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 11.07.2017 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
Hans-Jürgen Leyh
Dr. Christian Pfeiffer
Wolfgang Seuberth

Schriftführer

Michael Franz

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Tagesordnung:

11. **Fragen aus der Zuhörerschaft**
12. **Antrag auf Vorbescheid zur Neuerrichtung einer Wohnanlage mit 53 Wohneinheiten und Tiefgaragen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 157 und 157/2, Nähe Willi-Höhnekopp-Straße**
13. **Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften in zweiter Reihe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/421, Meilwaldstraße 6**
14. **Bebauungsvorschlag zur Errichtung eines barrierefreien Mehrfamilienwohnhauses mit 6 - 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 94/1, Hans-Paulus-Straße 20**
15. **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 09.05.2017 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 11 - Fragen aus der Zuhörerschaft

Aus den Reihen der Zuhörer werden keine Fragen gestellt.

Lfd. Nr. 12 - Antrag auf Vorbescheid zur Neuerrichtung einer Wohnanlage mit 53 Wohneinheiten und Tiefgaragen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 157 und 157/2, Nähe Willi-Höhnekopp-Straße

Sachverhalt:

Die für die Baumaßnahmen vorgesehenen Grundstücke liegen in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, das nach dem aktuellen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesen ist. Mögliche Baumaßnahmen richten sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um Neubaumaßnahmen auf bisher unbebautem Grund. Eine Verletzung der Vorgaben des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ ist nicht zu erkennen.

Die Verwaltung vertritt, entgegen der Auffassung des Landratsamtes, die Meinung, dass es für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens im unbeplanten Innenbereich nicht darauf ankommt ob etwa die Festlegungen eines Flächennutzungsplanes eingehalten werden oder nicht. Dieser Frage kommt aber erhebliche Bedeutung zu – und stellt in vielen Bereichen des Gemeindegebietes immer wieder ein Problem dar – da das Landratsamt auch für jedes einzelne Baugrundstück auf der Einhaltung der 50:50-Mischung Gewerbe-Wohnen besteht, allenfalls bereit ist, dieses Verhältnis auf etwas 30:70 zu reduzieren. Eine Entscheidung hierzu durch die Baugenehmigungsbehörde bei dem ebenfalls zur Diskussion stehenden Nachbargrundstück steht jedenfalls noch aus.

Eine weitere wichtige Voraussetzung zur Zulässigkeit des geplanten Vorhabens ist die gesicherte Erschließung. Wenn man bedenkt, dass hier 53 neue Wohneinheiten entstehen sollen, zuzüglich den auf dem Nachbargrundstück bereits mit Vorbescheid beantragten 15 neuen Wohneinheiten plus Gewerbeflächen kommt natürlich sofort die Frage nach der erforderlichen Leistungsfähigkeit der kommunalen Infrastruktur auf. Die Wasserleitungen, die Kanäle und die Straßen und Gehwege gehören zu den ältesten nach 1945 erbauten Einrichtungen und befinden sich einem dementsprechenden Zustand und einer den damaligen Verhältnissen angepassten Dimensionierung. Momentan laufen Untersuchungen durch ein beauftragtes Ingenieurbüro um Zustand und Leistungsfähigkeit der Anlagen auf Ihre Eignung für eine verdichtete Bebauung mit der entsprechenden Schaffung von Wohneinheiten hin zu überprüfen. In diesem Zusammenhang ist auch die örtliche Verkehrsinfrastruktur mit zu bedenken, da dringend eine Anbindung des geplanten Radweges entlang der Bahntrasse vom Mausloch Richtung Norden an das bestehende Straßennetz der Gemeinde benötigt wird.

Da es sicher im Interesse der Gemeinde liegt, dringend benötigten Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung bzw. Nutzung der vorhandenen Ressourcen auch ohne die zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden zu schaffen, empfiehlt die Verwaltung, mit entsprechenden Auflagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Wegen der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild und damit zusammenhängender wichtiger gemeindlicher Belange wird der Antrag auf Vorbescheid bzgl. der Errichtung einer Wohnanlage mit 53 Wohneinheiten und Tiefgaragenstellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 157 und 157/2, Nähe Willi-Hönekopp-Straße, zur abschließenden Beratung und Beschlussfassung an den Gemeinderat weitergeleitet.

Nach Meinung des Bauausschusses könnte das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen und Auflagen erteilt werden:

1. Die Erschließung, insbesondere mit Wasser, Kanal und öffentlichen Verkehrsflächen muss gesichert und geeignet sein, die zusätzliche Zahl von Wohneinheiten und Gewerbeflächen aufzunehmen; dies kann momentan noch nicht verbindlich bestätigt werden.
2. Die Vorstellungen der Gemeinde bezüglich der Realisierung der örtlichen Verkehrsinfrastruktur sind einvernehmlich unter Einbeziehung eines Verkehrsplaners zu regeln.
3. Die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth ist einzuhalten; den Belangen der Zweiradfahrer ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen (Anzahl

- und Ausgestaltung von Fahrradabstellplätzen etc.).
4. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.
 5. Ein Nachweis der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist vorzulegen.
 6. Wenn irgend möglich, sollte der Soziale Wohnungsbau ausreichend mit bedacht werden.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 13 - Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften in zweiter Reihe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/421, Meilwaldstraße 6
--

Sachverhalt:

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“; es entspricht nicht dessen Festsetzungen.

Im rückwärtigen, südlichen, Grundstücksteil ist laut Bebauungsplan überhaupt keine Bebauung vorgesehen. Das Grundstück ist mit 1.316 m² jedoch ausreichend groß dimensioniert um die beabsichtigte Anzahl von 3 Wohneinheiten (1 x Bestandsgebäude, 2 x Doppelhaushälften) bequem aufnehmen zu können. Der noch verbleibende Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze am Ortsrand mit anschließendem Landschaftsschutzgebiet orientiert sich dabei an der vorhandenen, jüngsten Bebauung, die den damaligen Empfehlungen des Bauausschusses entspricht. Auch der Entwurf des in Überarbeitung befindlichen Bebauungsplanes „Südhang“ (Aufstellungsbeschluss ist bereits erfolgt), sieht ein Baufenster in der beantragten Größe vor. Da sowohl die Zufahrt zum Hinterliegergrundstück zufriedenstellend gelöst ist als auch die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung – über die Erfordernisse des Bebauungsplanes hinaus – eingehalten werden, sollte das gemeindliche Einvernehmen mit den entsprechenden Befreiungen erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften in zweiter Reihe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/421, Meilwaldstraße 6, wird erteilt da anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht entgegensteht.

Der Bauausschuss hält im Übrigen die im Verwaltungsentwurf vorgesehene Unterteilung des Areals südlich der Meilwaldstraße in Nutzungsschablone B (Einzel- und Doppelhäuser) und C (nur Einzelhäuser) für nicht erforderlich; es soll lediglich Nutzungsschablone B zur Anwendung kommen.

Auf dieser Basis werden Befreiungen von folgenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“ gewährt:

1. Überschreiten der Baugrenzen; Abstand des neuen Baufensters zum Ortsrand/zur freien Landschaft (LSG) beim südwestlichen Grenzpunkt muss mindestens 19,0 m, beim südöstlichen Grenzpunkt mindestens 20,0 m betragen
2. Änderung der Bauweise in II (E+I)
3. Änderung der Dachneigung in Flachdach oder Satteldach bis max. 30° Dachneigung; Dachaufbauten sind nicht zulässig

Die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth ist einzuhalten.

Anwesend: 5 / mit 4 gegen 1 Stimmen

Lfd. Nr. 14 - Bebauungsvorschlag zur Errichtung eines barrierefreien Mehrfamilienwohnhauses mit 6 - 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 94/1, Hans-Paulus-Straße 20

Sachverhalt:

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan; gem. dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bubenreuth ist es als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Einschlägige Vorgaben für eine Bebauung liefert der § 34 BauGB.

Nach Meinung der Verwaltung würde sich das geplante Mehrfamilienhaus in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung ist gesichert und weder gesunde Wohnverhältnisse noch das Ortsbild werden beeinträchtigt. Selbstverständlich müssen sowohl die Vorgaben der BayBO als auch die Belange der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung beachtet werden.

Werden die o.g. Bedingungen durch die Bauantragsteller eingehalten, dann sollte das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Beschluss:

Das geplante Mehrfamilienhaus fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert und weder gesunde Wohnverhältnisse noch das Ortsbild werden beeinträchtigt. Die Vorgaben der BayBO als auch die Belange der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung müssen beachtet werden.

Sollten die o.g. Bedingungen durch die Bauantragsteller eingehalten werden, dann kann das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden. Eine abschließende Stellungnahme kann aber erst nach Vorliegen der kompletten Bauantragsunterlagen abgegeben werden.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 15 - Kenntnisnahmen und Anfragen**Der Vorsitzende gibt das Folgende zur Kenntnis:**

1. Es liegt ein Bebauungsvorschlag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 382/74, Hochreuth 3, zur Stellungnahme vor. Zur Verwirklichung dieses Bauvorhabens wären Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bräuningshofer Wegäcker“ notwendig. Unproblematisch scheinen Befreiungen im Hinblick auf die Drehung der Firstrichtung sowie Situierung und Dachform der Carports. Noch nicht behandelt wurde Befreiungen im Hinblick auf die max. Belichtungsfläche (Anzahl und Größe) von Dachflächenfenstern. Eine entsprechende Abstimmung durch die Bauausschussmitglieder wird per E-Mail durchgeführt und dient als Basis für die Behandlung des Vorgangs im Rahmen der laufenden Verwaltung.
2. Es liegt ein Bebauungsvorschlag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf einer neu zu bildenden Grundstücksteilfläche an der Rathsberger Steige 3a zur Stellungnahme vor. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit den Ausmaßen von rund 10,0 x 11,0 Metern und flachgeneigtem Satteldach mit 20° Dachneigung sowie Carport und Stellplatz. Nach mehrheitlicher Meinung der anwesenden Bauausschussmitglieder würde sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen; die Vorgaben des § 34 BauGB werden eingehalten. Der noch zu stellende Bauantrag kann auf dieser Grundlage im Rahmen der laufenden Verwaltung an die Baugenehmigungsbehörde weitergereicht werden.

Von Seiten der anwesenden Bauausschussmitglieder werden keine Anfragen gestellt.

Ende: 19:30 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer