

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 19.06.2018 im Sitzungssaal des Rathauses**

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

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

Norbert Stumpf

#### **Ausschussmitglieder**

Gabriele Dirsch

#### **Vertreter**

Andreas Horner  
Doris Michaelis  
Christian Sprogar

Vertretung für Herrn Dr. Christian Pfeiffer  
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  
Dr. Christian Pfeiffer  
Wolfgang Seuberth

Familiäre Gründe  
Berufliche Gründe  
Berufliche Gründe

## **Tagesordnung:**

1. **Fragen aus der Zuhörerschaft**
2. **Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 94/1, Hans-Paulus-Straße 20**
3. **Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung, zum Abbruch eines Balkons und zur Errichtung einer Dachgaube und eines Zwerchhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 348/9, Falkenstraße 11**
4. **Bebauungsvorschlag zur Errichtung eines Doppelhauses im rückwärtigen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 485/113, Waldstraße 31**
5. **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 15.05.2018 werden nicht erhoben.

<b>Lfd. Nr. 1 - Fragen aus der Zuhörerschaft</b>
--

**Aus den Reihen der Zuhörer werden keine Fragen gestellt.**

<b>Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 94/1, Hans-Paulus-Straße 20</b>
---

### **Sachverhalt:**

Das vorstehende Bauvorhaben wurde bereits mehrfach im Bauausschuss behandelt, zuletzt am 17.10.2017 im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt. Zwischenzeitlich wurde der Antrag auf Vorbescheid auch durch das Landratsamt Erlangen-Höchstadt mit Bescheid vom 25.04.2018 genehmigt.

Gegenüber dem Antrag auf Vorbescheid haben sich keine gravierenden Änderungen ergeben, lediglich die Anzahl von 10 Wohneinheiten wurde auf 11 Wohneinheiten erhöht. Auch aktuell sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens widersprechen würden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 94/1, Hans-Paulus-Straße 20, wird erteilt.

Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung sind einzuhalten.

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

**Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung, zum Abbruch eines Balkons und zur Errichtung einer Dachgaube und eines Zwerchhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 348/9, Falkenstraße 11**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wiesenweg“.

Zur Frage, ob die Festsetzungen dieses Bebauungsplans noch eingehalten werden, hat das Landratsamt mit E-Mail vom 19.04.2018 wie folgt Stellung bezogen: „Hinsichtlich der seitlichen Abstandsflächen bestehen zu dieser Planung keine Bedenken. Bezüglich der Einfügung weisen wir darauf hin, dass das Zwerchhaus der bestehenden Hauslinie bzw. der Häuserflucht anzupassen ist (kein Vorsprung).“

Nach Meinung der Verwaltung ist durch den überarbeiteten Bauantrag diesem Hinweis des Landratsamtes Rechnung getragen und das gemeindliche Einvernehmen könnte erteilt werden.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung, zum Abbruch eines Balkons und zur Errichtung einer Dachgaube und eines Zwerchhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 348/9, Falkenstraße 11, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Nach Auffassung des Bauausschusses fügt sich das geplante Zwerchhaus in die bestehenden Hauslinien bzw. die Häuserflucht ein. Die endgültige Entscheidung hierüber hat durch die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen eines Bauantrages zu erfolgen, eine Behandlung im Genehmigungsverfahren wird abgelehnt.

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

**Lfd. Nr. 4 - Bebauungsvorschlag zur Errichtung eines Doppelhauses im rückwärtigen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 485/113, Waldstraße 31****Sachverhalt:**

Das angedachte Baugrundstück liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Nach dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bubenreuth ist es als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Von Größe (1.547 m<sup>2</sup>) und Zuschnitt her wäre das Grundstück geeignet, die zusätzliche Bebauung mit 2 Doppelhaushälften und dazugehörigen Stellplätzen aufzunehmen. Auch die Erschließung über einen ca. 4 m breiten Erschließungsweg erscheint denkbar.

Ein Problem könnte die Entscheidung, ob das Bauvorhaben noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu liegen kommt, darstellen. Hierbei legt die Baugenehmigungsbehörde strenge Maßstäbe an. In ähnlich gelagerten Fällen wird vom Landratsamt, von den Kommentatoren und aktuell auch vom Verwaltungsgericht die Meinung vertreten, dass unmittelbar hinter der letzten Bebauung der im Zusammenhang bebauten Ortsteil endet und damit auch diese Teile eines bebauten Grundstücks zum Außenbereich gehören.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bebauungsvorschlag „Errichtung eines Doppelhauses“ im rückwärtigen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 485/113, Waldstraße 31 kann momentan nicht in Aussicht gestellt werden. Die zur separaten Bebauung vorgesehene Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 485/113 liegt im Außenbereich, der grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten ist.

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

**Lfd. Nr. 5 - Kenntnisnahmen und Anfragen****Es liegen keine Kenntnisnahmen vor.****Folgende Anfragen werden gestellt:**

**GRM Gabriele Dirsch** möchte den aktuellen Sachstand in Bezug auf die vorgesehene permanente Wendeplatte im Rudelsweihertal, den von der DB AG noch zu errichtenden B+R-Parkplatz und die noch fehlende Beleuchtung an der S-Bahn-Haltestelle Bubenreuth erfahren. **Der Vorsitzende** teilt mit, dass es zu dem von der Verwaltung gestellten Antrag „Wendeplatte im Rudelsweihertal“ noch keine abschließende Erklärung von Seiten des Landratsamtes gibt, die Angelegenheit aber bereits in einer Sitzung des Naturschutzbeirats behandelt

wurde. Sowohl für die Beleuchtung als auch für die B+R-Anlage an der S-Bahn-Haltestelle wurde von der Gemeinde seit längerem „grünes Licht“ gegeben. Nach Lage der Dinge ist mit einer baldigen Umsetzung der Einrichtungen zu rechnen, ein genauer Fertigstellungstermin kann allerdings noch nicht genannt werden.

**Ende: 19:30 Uhr**

Norbert Stumpf  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer