

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 13.11.2018 im Sitzungssaal des Rathauses

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

Zweiter Bürgermeister, Vorsitzender

Johannes Karl

Vertretung für Herrn Norbert Stumpf

Ausschussmitglieder

Gabriele Dirsch
Hans-Jürgen Leyh
Wolfgang Seuberth

Vertreter

Andreas Horner

Vertretung für Herrn Dr. Christian Pfeiffer

Schriftführer

Michael Franz

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Norbert Stumpf

Berufliche Gründe

Ausschussmitglieder

Dr. Christian Pfeiffer

Berufliche Gründe

Tagesordnung:

1. **Fragen aus der Zuhörerschaft**
2. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/331, Rudelsweiherstraße 14d - Nochmalige Behandlung nach Aufforderung durch das Landratsamt**
3. **Bebauungsplanänderung Nr. 5/3 B "Südhang 5/3 B"; Vorstellung und erste Aussprache über den Verwaltungsvorentwurf**
4. **Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde; Vergabe von Baumpflegemaßnahmen im Rahmen der Regelkontrollen nach FFL-Baumkontrollrichtlinien**
5. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

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

Einwendungen zur Ladung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 09.10.2018 werden nicht erhoben.

Einwendungen zur Tagesordnung werden wie folgt erhoben:

1. **GRM Gabriele Dirsch** beantragt, dass der TOP 4 – Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde; Vergabe von Baumpflegemaßnahmen im Rahmen der Regelkontrollen nach FFL-Baumkontrollrichtlinien – auf die nächste Bauausschusssitzung verschoben wird. Die Sach- und Fachkunde der angefragten Firmen sei nicht ausreichend nachgewiesen.

Abstimmung: Anwesend: 5 / mit 3 gegen 2 Stimmen

Hinweis: Damit wird eine Behandlung des TOP 4 ausgesetzt und auf die nächste Sitzung des Bauausschusses verschoben.

2. **GRM Horner** bemerkt zu TOP 2, dass seiner Meinung nach die Zuständigkeit des Bauausschusses im Rahmen von § 8 Abs. 3 Nr. 2a der Geschäftsordnung für den Gemeinderat von Bubenreuth nicht gegeben sei, da eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu befürchten steht.

Hinweis: Mehrheitlich sprechen sich die Bauausschussmitglieder dafür aus die Behandlung des TOP 2 weiter fortzuführen, da keine Befürchtungen wegen einer möglichen Beeinträchtigung des Ortsbildes bestehen sondern lediglich die Nichterfüllung des Einfügegebots des § 34 BauGB gerügt wird; die Zuständigkeit des Bauausschusses im Sinne der Geschäftsordnung für den Gemeinderat von Bubenreuth sei somit gegeben.

Lfd. Nr. 1 - Fragen aus der Zuhörerschaft

Aus den Reihen der Zuhörer werden keine Fragen gestellt.

Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/331, Rudelsweiherstraße 14d - Nochmalige Behandlung nach Aufforderung durch das Landratsamt**Sachverhalt:**

Die Angelegenheit wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 11.09.2018 bereits abschließend behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt. Nähere Einzelheiten können den damaligen Unterlagen entnommen werden.

Der Bauausschuss konnte dem von der Verwaltung positiv formulierten Beschlussvorschlag nicht folgen und hat in Folge das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Nach Auffassung der Verwaltung bestanden und bestehen aber keine bauplanungsrechtlichen Gründe mehr (nach Nichtigkeit des Bebauungsplanes „Rudelsweiherstraße“), die gegen eine Bebauung stünden. Lediglich wegen der dort vorhandenen Weiherkette (Zu- und Abläufe) wären wasserwirtschaftliche Belange zu berücksichtigen und etwaige wasserrechtliche Erfordernisse zu beachten. Auch dem Naturschutz wäre entsprechend Rechnung zu tragen. Die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung wäre einzuhalten, Befreiungen hiervon sollten nicht erteilt werden.

Das Landratsamt sieht die Sache nach Prüfung ähnlich und hat die Gemeinde mit Schreiben vom 17.10.2018 in einer ausführlichen Begründung darüber informiert. Gleichzeitig wurde gebeten, über den Antrag erneut zu beraten und das Einvernehmen zu dem Bauantrag zu erteilen (das Schreiben des Landratsamtes liegt als Anlage bei).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/331, Rudelsweiherstraße 14d, wird erteilt.

Wegen der dort vorhandenen Weiherkette (Zu- und Abläufe) sind die wasserwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen und etwaige wasserrechtliche Erfordernisse zu beachten. Auch dem Naturschutz ist entsprechend Rechnung zu tragen. Die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung ist einzuhalten, Befreiungen hiervon werden nicht erteilt.

Anwesend: 5 / mit 2 gegen 3 Stimmen

Hinweis: Damit ist das gemeindliche Einvernehmen abermals verweigert.

Lfd. Nr. 3 - Bebauungsplanänderung Nr. 5/3 B "Südhang 5/3 B"; Vorstellung und erste Aussprache über den Verwaltungsvorentwurf**Sachverhalt:**

Am 18.10.2011 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung beschlossen, den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 5/3 „Südhang“ aus der Mitte der 60er Jahre zu ändern (ausführliche Begründung dazu siehe die damaligen Unterlagen). In der Sitzung des Gemeinderates am 07.05.2013 hat das Planungsbüro Projekt 4 aus Nürnberg den damaligen Planungsstand ausführlich dargestellt. Nach etlichen Gesprächen mit den Planern haben diese die Änderungswünsche der Verwaltung nun zeichnerisch und textlich neu dargestellt. Über diesen Vorentwurf soll in der Sitzung eine erste Aussprache stattfinden um dann dem Plenum einen mit der Gemeinde abgestimmten Entwurf zuarbeiten zu können. Der Vorentwurf mit Anlagen wurde im Ratsinformationssystem bereits zur Ansicht zur Verfügung gestellt (zu finden unter „Sitzung“ vom 01.01.2018).

Nach eingehender Diskussion sollen folgende Hinweise aus den Reihen der Bauausschussmitglieder an die Verwaltung weitergeleitet werden:

1. Der vorgelegte Vorentwurf erscheint nicht ganz auf dem aktuellen Stand der Dinge zu sein, da z.B. in der Meilwaldstraße Grundstücke zwischenzeitlich geteilt und mit Befreiungen vom aktuellen Bebauungsplan errichtet wurden.
2. Die Baufenster sollten insgesamt „großzügiger“ angelegt werden, damit einer abzusehenden Forderung nach Befreiungen vorgebeugt wird.
3. Daher sollte z.B. die GRZ von 0,3 auf 0,4 und die GFZ von 0,4 auf 0,5 angehoben werden.
4. Die einzelnen Baufenster mit ihren Baugrenzen sollten nach Möglichkeit zu größeren Arealen zusammengefasst werden.
5. Die Gebäudehöhe (7.3 der Festsetzungen) sollte grundsätzlich um 0,5 Meter (oder einen anderen praktikablen Wert) erhöht werden, damit z.B. Dachisolierung, Wärmedämmung, Vorgaben zur energetischen Bauweise bei Passivhäusern etc. möglich sind ohne die einzelnen Raumhöhen dann zu niedrig halten zu müssen.
6. Vorgaben zur Freiflächengestaltung auf den privaten Baugrundstücken sind in den Bebauungsplan mit einzubeziehen (Bäume erhalten etc.).
7. In den Umgriff des zu ändernden Bebauungsplans sollten auch die Anwesen Birkenallee 116 bis 128 mit einbezogen werden.
8. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollten mehr auf die Belange einer zeitgemäßen Bauweise und auf die geänderten bautechnischen Standards Rücksicht nehmen. So sind bei den vorgegebenen Gebäudehöhen und einer erlaubten Kniestockhöhe von 0,5 m nur noch Geschosshöhen von rund 2,80 m möglich, was nicht mehr zeitgemäß erscheint.
9. Dachaufbauten/-gauben sollten auch bei kleineren Dachneigungen (30°) erlaubt werden, wenn dadurch keine gestalterischen Missstände zu erwarten sind.

Lfd. Nr. 4 - Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde; Vergabe von Baumpflegemaßnahmen im Rahmen der Regelkontrollen nach FFL-Baumkontrollrichtlinien

Dieser TOP wird bis zur Klärung der o.g. Fragen zurückgestellt.

Lfd. Nr. 5 - Kenntnisnahmen und Anfragen

Es liegen keine Kenntnisnahmen vor.

Von Seiten der Bauausschussmitglieder werden folgende Anfragen gestellt:

1. **GRM Gabriele Dirsch** erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand in Bezug auf die zu diskutierende und durch den Bauausschuss vorzubereitende Gestaltungssatzung der Gemeinde. **Der Vorsitzende bzw. der Schriftführer** teilen mit, dass die Verwaltung aktuell an einem entsprechenden Entwurf bzw. Vorschlägen hierzu arbeitet, dieser Entwurf/diese Vorschläge aber noch keine Vorlagenreife erlangt haben.
2. **GRM Gabriele Dirsch** erkundigt sich nach dem derzeitigen Stand der Baugenehmigung am Rosenhügel 10a. **Der Schriftführer** erläutert, dass die Gemeinde von Seiten des Landratsamtes bereits aufgefordert wurde, das versagte gemeindliche Einvernehmen noch einmal zu beraten und zu erteilen, da dieses rechtswidrig verweigert wurde. Im Rahmen der laufenden Verwaltung hat der Erste Bürgermeister aber bereits die Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne von § 141 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB i.V. mit § 15 Abs. 1 BauGB bei der Baugenehmigungsbehörde beantragt. Eine Entscheidung hierüber seitens des Landratsamtes steht noch aus.

Ende: 19:30 Uhr

Johannes Karl
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer