

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 26.02.2019 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  
Hans-Jürgen Leyh  
Dr. Christian Pfeiffer  
Wolfgang Seuberth

#### **Schriftführer**

Michael Franz

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

### **Tagesordnung:**

1. **Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Kellerräumen zu Aufenthaltsräumen im Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/545, Birkenallee 126**
2. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Waldkindergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/387 am Weg zum Hochbehälter**
3. **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 29.01.2019 werden nicht erhoben.

**Lfd. Nr. 1 - Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Kellerräumen zu Aufenthaltsräumen im Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/545, Birkenallee 126**

### **Sachverhalt:**

Die geplante Nutzungsänderung soll in einem Gebäude durchgeführt werden, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“ liegt. Durch die Nutzungsänderung möchte der neue Eigentümer die bereits seit den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts bestehenden Zustände baurechtlich absichern.

Die zulässige Geschossflächenzahl von 0,4 wird um 0,05 überschritten, da die rechnerisch nachgewiesene GFZ 0,45 beträgt. Angesichts der Tatsache, dass durch die beantragte Nutzungsänderung keine neuen Fakten geschaffen werden und die GFZ bereits bei Errichtung des Gebäudes in den 70er Jahren beanstandungsfrei überschritten wurde und in Verbindung mit einer hier problemlos möglichen Nachverdichtung wird empfohlen, für die geringfügige Überschreitung der GFZ von 0,05 eine entsprechende Befreiung zu erteilen. Weitere bauplanungsrechtliche Gründe, die gegen eine Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sprechen würden, sind nicht erkennbar. Der lt. gemeindlicher Stellplatz- und Garagensatzung zusätzlich erforderliche Stellplatz ist nachgewiesen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Kellerräumen zu Aufenthaltsräumen im Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/545, Birkenallee 126, wird erteilt. Gleichzeitig wird eine Befreiung von der Nr. 11 der

textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 5/3 „Südhang“ – Maß der baulichen Nutzung – im Hinblick auf die Überschreitung der GFZ bei der Bauweise E+I um 0,05 auf 0,45 gewährt.

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

<b>Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Waldkindergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/387 am Weg zum Hochbehälter</b>
---

**Sachverhalt:**

In seiner Sitzung am 09.10.2018 hat der Gemeinderat ausdrücklich die Errichtung eines Waldkindergartens begrüßt. Auch darüber dass die Gemeinde – ähnlich wie beim Kinderhort – Planung und Errichtung der Anlage übernimmt und sie dann einem Betreiber überlässt, in diesem Fall dem Musikkindergarten Bubenreuth e.V., bestand allgemeiner Konsens. Fast einstimmig wurde auch beschlossen, dafür 120.000,00 Euro in den Haushalt für 2019 einzustellen.

Nach Vorgesprächen mit den verschiedensten Beteiligten (Grundstückseigentümer, Waldnachbarn, Landratsamt, Träger der Einrichtung etc.) hat das Büro LÜBECK SUMMA ARCHITEKTEN aus Erlangen entsprechende Eingabepäne erarbeitet, die an die Baugenehmigungsbehörde zur Erteilung der erforderlichen Baugenehmigung weitergeleitet werden sollen. Wie in der Sitzung des Gemeinderates am 29.01.2019 beschlossen, wird der Bauausschuss den Bauantrag lediglich vorberaten und ihn dann dem Plenum zur Beschlussfassung über das gemeindliche Einvernehmen vorlegen, da es sich um ein Bauvorhaben im Außenbereich handelt.

Das geplante Bauvorhaben liegt – typischerweise für Waldkindergärten – im Außenbereich gem. § 35 BauGB, dazu noch im Landschaftsschutzgebiet und im Bannwald. Bauen im Außenbereich ist nur dann zulässig, wenn das Vorhaben entweder nach § 35 Abs. 1 BauGB „privilegiert“ ist oder als „sonstiges Vorhaben“ im Einzelfall gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden kann.

Eine Vorprüfung durch das Landratsamt hat ergeben, dass der Waldkindergarten zwar nicht privilegiert ist, aber als sonstiges Vorhaben zugelassen werden kann, da seine Ausführung bzw. Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die erforderliche Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Entsprechend den Empfehlungen der (früheren) Obersten Baubehörde (nun: Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr) sollen Waldkindergärten ganz allgemein – natürlich unter ausführlicher Betrachtung und Würdigung jedes Einzelfalles – nach Möglichkeit genehmigt werden. Gewisse baurechtliche Erfordernisse dürfen hier weniger eng ausgelegt werden, dabei muss aber die Sicherheit für die Nutzer (Brandschutz, Hygiene, Notfallmaßnahmen usw.) in jedem Fall gewährleistet sein und darf zu keinerlei Bedenken führen. Die einzelnen hierzu relevanten Punkte wurden in Zusammenarbeit von Planer, Gemeinde, Landratsamt (Bauamt, Amt für Kinder, Jugend und Familie), Betreiber (Nutzungskonzept)

und externen Sachverständigen (Brandschutzplaner) sorgfältig diskutiert und erarbeitet und sind in vorliegenden Bauantrag eingeflossen.

Der gefasste Beschluss soll als Empfehlung an das Plenum weitergeleitet werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Waldkindergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/387 am Weg zum Hochbehälter im Bischofsmeilwald (Außenbereich) wird erteilt. Das Landratsamt wird gebeten, die erforderlichen Ausnahmen von den Festsetzungen der Schutzgebietsverordnungen „Bannwald“ und „Landschaftsschutzgebiet“ zu genehmigen.

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

<b>Lfd. Nr. 3 - Kenntnisnahmen und Anfragen</b>
---

**Es liegen keine Kenntnisnahmen vor.**

**Von Seiten der Bauausschussmitglieder wird folgende Anfrage gestellt:**

**GRM Gabriele Dirsch** erkundigt sich nach dem Stand der Dinge in Bezug auf den geplanten dauerhaften Verbleib der Wendeschleife im Rudelsweihertal. **Der Vorsitzende** erklärt, dass von Seiten der Genehmigungsbehörde, dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt, mündlich bereits Zustimmung erteilt wurde. Momentan wird durch einen Landschaftsarchitekten der geforderte Landschaftspflegerische Begleitplan (LPB) erstellt und sofort nach Vorliegen an das Landratsamt gesendet. Es wird damit gerechnet, dass dann in den nächsten Wochen der entsprechende Genehmigungsbescheid der Gemeinde zugeht.

**Ende: 19:20 Uhr**

Norbert Stumpf  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer