

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 16.07.2019 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  
Doris Michaelis  
Dr. Christian Pfeiffer

#### **Vertreter**

Dr. Marcus Schuck

#### **Schriftführer**

Michael Franz

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

### **Tagesordnung:**

1. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/440, Rosenhügel 10a; Beteiligung der Gemeinde nach Zurücknahme des Zurückstellungsbescheids**
2. **Antrag auf Baugenehmigung zur Erneuerung von Erd- und Dachgeschoss des Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 353/4, Bussardstraße 13**
3. **Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 4 Einzelhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/116, Rudelsweiherstraße 16/16a**
4. **Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit vier Garagen und einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 486/1, Damaschkestraße 61**
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 26.02.2019 werden nicht erhoben.

**Lfd. Nr. 1 - Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/440, Rosenhügel 10a; Beteiligung der Gemeinde nach Zurücknahme des Zurückstellungsbescheids**

### **Sachverhalt:**

Das vorgenannte Bauvorhaben wurde erstmals in der Bauausschusssitzung am 15.05.2018 behandelt, wobei das gemeindliche Einvernehmen damals nicht erteilt wurde. Es folgte eine Reihe weiterer Behandlungen in gemeindlichen Gremien, der Verwaltung und den Fraktionspitzen mit dem abschließenden Ergebnis, dass das Landratsamt einen auf ein Jahr befristeten Zurückstellungsbescheid wegen einer Sanierungsabsicht der Gemeinde erlassen hat. Auf die Klage des Bauherren vor dem Verwaltungsgericht erging dann schließlich am 16.09.2019 der Beschluss, dass das Verfahren eingestellt wird, da das Landratsamt letztendlich den erteilten Zurückstellungsbescheid wieder zurücknehmen wird. Zur Verdeutlichung des Ablaufs hier kurz zusammengefasst eine

Chronologie zum BV Rosenhügel 10a

(GDE=Gemeinde, BA=Bauausschuss, LRA=Landratsamt, VG=Verwaltungsgericht)

GDE/BA	15.05.2018	Vorgangsbearbeitung; gdl. Einvernehmen verweigert
LRA	15.06.2018	Schreiben an Bauherrn mit Hinweis auf fehlende Abstandsflächen und Verweigerung des gdl. Einvernehmens
GDE/BA	17.07.2018	Vorgangsbearbeitung; gdl. Einvernehmen wieder verweigert aus den gleichen Gründen wie am 15.05.2018, auch wenn Abstandsflächen jetzt in Tektur korrigiert
LRA	17.10.2018	Schreiben an Gde. mit der Aufforderung, nochmals zu beraten und gdl. Einvernehmen zu erteilen, da keine bauordnungsrechtlichen Verweigerungstatbestände zu erkennen; ansonsten Androhung des Ersetzens des gdl. Einvernehmens
GDE	24.10.2018	Schreiben an LRA, dass Beschluss v. 17.07.2018 aufrechterhalten wird und zusätzlich Bitte um Zurückstellung des Bauantrags wegen Sanierungsabsicht
LRA	12.11.2018	Zurückstellungsbescheid für ein Jahr, befristet bis zum 31.10.2019, erlassen
GDE	19.11.2018	Interne Anweisung des 1. BGM, spätestens im Mai/Juni 2019 im BA nochmals über die Notwendigkeit der Zurückstellung zu beraten
BÜRGER	28.02.2019	Unterschriftenliste gegen das BV Rosenhügel 10a
LRA	28.03.2019	Schreiben des LRA mit Unterlagen mit neuestem Planungsstand des BV zur evtl. nochmaligen Behandlung in den gdl. Gremien
GDE	10.05.2019	Schreiben an LRA, dass eine Behandlung in den Gremien nicht erfolgt, da bereits mehrfach in Fraktionssprechersitzungen beraten und kein Einvernehmen erzielbar war
VG	ab 05/2019	Klage Bauherr gegen Freistaat Bayern/LRA
VG	19.06.2019	Einstellung des Verfahrens, da LRA Zurückstellungsbescheid zurücknimmt
LRA	03.07.2019	Aufforderung an Gde., nochmals über das BV zu beraten und das gdl. Einvernehmen zu erteilen; ansonsten Androhung des Ersetzens des gdl. Einvernehmens

Der Gemeinde wird nochmals Gelegenheit gegeben, über das Bauvorhaben zu beraten und unter den gegebenen, aktuellen Umständen das gemeindliche Einvernehmen doch noch zu erteilen oder sich bis zum 24.07.2019 darüber zu äußern, welche Tatsachen aus Sicht der Gemeinde gegen ein Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens sprechen würden. Das Landratsamt hat eindeutig klargestellt, dass dort keine bau- oder planungsrechtliche Gründe gefunden wurden, die gegen eine Verwirklichung des o.g. Bauvorhabens sprechen würden (siehe ausführliche Begründung des Landratsamtes in der Anlage).

**Beschluss:**

Das **gemeindliche Einvernehmen** zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/40, Rosenhügel 10a, **wird nicht erteilt**, da nach Auffassung des Bauausschusses das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse scheinen durch die dichte Bebau-

ung nicht gewahrt; private Grünflächen sind kaum mehr vorhanden und daher auch nicht nutzbar. Zudem erscheint es fraglich, ob die gem. der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen Stellplätze in Gesamtheit nutzbar sind, da z.B. Rangierflächen auf dem Baugrundstück fehlen.

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

<b>Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung zur Erneuerung von Erd- und Dachgeschoss des Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 353/4, Bussardstraße 13</b>
---

**Sachverhalt:**

Das Baugrundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/6 „Wiesenweg“. Das geplante Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Das Bestandsgebäude überschreitet teilweise die Baugrenzen und durch den An-/Umbau bzw. die Erneuerung werden diese Baugrenzen noch ein wenig weiter überschritten. Der Bauausschuss hat sich bereits im März 2014 grundsätzlich dagegen entschieden, eine Neuausrichtung des Bebauungsplanes dahingehend zu bewirken, auch die im äußersten Norden des Planungsgebietes vorgesehene eingeschossige Bauweise aufzugeben und zumindest im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss zuzulassen. Auch eine Änderung der Dachneigung von 27° auf 50° wurde abgelehnt.

Im vorliegenden Fall soll lediglich die Wohnfläche vergrößert und die Dachneigung um 3° auf 30° erhöht werden. Dies stellt nach Meinung der Verwaltung kein größeres Problem dar, da die Überschreitungen (Baugrenze und Dachneigung) moderat ausfallen und auch die GFZ und GRZ nicht überschritten werden. Nach Aussage der Planerin wird im Dachgeschoss auch kein Vollgeschoss entstehen. Somit wäre die Grundsatzentscheidung des Bauausschusses vom März 2014 nicht tangiert.

Allerdings soll die neue Wandhöhe 3,70 m, zusätzlich der Sockelhöhe, betragen – nach Bebauungsplan wären hier lediglich 3,00 m zulässig. Die vorgesehene Sockelhöhe variiert, je nach Gelände, von 0,25 m bis 0,74 m – erlaubt wären hier max. 0,60 m.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erneuerung von Erd- und Dachgeschoss des Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 353/4, Bussardstraße 13, wird erteilt.

Von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/6 „Wiesenweg“ werden folgende Befreiungen erteilt:

1. Überschreitung der Baugrenzen
2. Überschreitung der Traufhöhe von 3,00 m auf max. 3,70 m
3. Überschreitung der Sockelhöhe von 0,60 m auf max. 0,74 m
4. Erhöhung der Dachneigung von 27° auf max. 30°

Ausdrücklich nicht befürwortet werden:

1. Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse (**es darf durch den Umbau kein zusätzliches Vollgeschoss im Dachgeschoss entstehen**)
2. Überschreitung von GRZ und GFZ
3. Abweichung von bauordnungsrechtliche Vorgaben wie Abstandsflächen etc.
4. Weitere Befreiungen, außer den oben genannten, von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 5/5 „Wiesenweg“

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

**Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 4 Einzelhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/116, Rudelsweiherstraße 16/16a**

### **Sachverhalt:**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt an der Rudelsweiherstraße. Der Bebauungsplan hierzu ist gemäß Urteil vom 26.04.2018 unwirksam. In diesem Urteil wurden zwar einige Grundstücke explizit als Außenbereich bezeichnet, das vorliegende Baugrundstück zählt allerdings nicht dazu. Ob im Umkehrschluss dann alle nicht vom Gericht ausdrücklich aufgeführten Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen sind, ist offen. Aber aus der ausführlichen Urteilsbegründung ergibt sich, dass das vorliegende Baugrundstück dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zuzurechnen ist. Die bauplanungsrechtliche Einordnung durch die Gemeinde hat sich daher an den Vorgaben des § 34 BauGB zu orientieren.

Aus dem Anschreiben zum Antrag auf Vorbescheid geht hervor, dass die meisten Vorgaben des unwirksamen Bebauungsplans „Rudelsweiherstraße“ eingehalten werden. Die Bauweise, Kubatur und Situierung der Doppelhäuser orientiert sich im Großen und Ganzen an den sich weiter westlich anschließenden Bestandsgebäuden (diese wurden noch im Rahmen des Bebauungsplans errichtet). Auch auf dem östlich anschließenden Grundstück ist bereits eine ähnliche Bebauung vorhanden. Aus dieser Gesamtschau ergibt sich ein durchaus positiver Eindruck im Hinblick auf die Vorstellungen der Gemeinde bzgl. der Bebauung/Nachverdichtung der Grundstücke an der Rudelsweiherstraße.

Nach Meinung der Verwaltung fügt sich die geplante Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert, da das Grundstück in angemessener Breite an einer öffentlichen Erschließungsstraße anliegt und über die Stadt Erlangen an deren Entwässerungsanlage angeschlossen werden bzw. über die Stadtwerke Erlangen AG mit Wasser versorgt werden kann; die Löschwasserversorgung ist ebenfalls über die Stadtwerke Erlangen AG gesichert. Auch die Versorgung mit Strom, Gas, Telefon etc. ist möglich. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse scheinen gewahrt und das Ortsbild wird nicht unzumutbar beeinträchtigt. Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von 4 Einzelhäusern (8 Doppelhaushälften) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/116, Rudelsweiherstraße 16/16a, wird erteilt.

Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert, da das Grundstück in angemessener Breite an einer öffentlichen Erschließungsstraße anliegt und über die Stadt Erlangen an deren Entwässerungsanlage angeschlossen werden bzw. über die Stadtwerke Erlangen AG mit Wasser versorgt werden kann; die Löschwasserversorgung ist ebenfalls über die Stadtwerke Erlangen AG gesichert. Auch die Versorgung mit Strom, Gas, Telefon etc. ist möglich. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse scheinen gewahrt und das Ortsbild wird nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Zudem werden die meisten Vorgaben des inzwischen zwar unwirksamen Bebauungsplanes „Rudelsweiherstraße“ eingehalten, aber auch aus dieser Gesamtschau ergibt sich ein durchaus positiver Eindruck im Hinblick auf die Vorstellungen der Gemeinde bzgl. der Bebauung/Nachverdichtung der Grundstücke an der Rudelsweiherstraße.

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

**Lfd. Nr. 4 - Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit vier Garagen und einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 486/1, Damaschkestraße 61**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5/3 „Südhang“ und entspricht nicht dessen Festsetzungen.

Zwar könnten ersatzweise auch die Festsetzungen der in Arbeit befindlichen Änderung des Bebauungsplanes „Südhang“ als Grundlagen mit herangezogen werden. Allerdings entspricht die vorgelegte Planung auch diesen noch zu ändernden Festsetzungen nicht ganz.

Bezogen auf den „Änderungsplan in Aufstellung“ sind die im vorliegenden Antrag dargestellten Abweichungen bei den 4 Doppelhaushälften nach Meinung der Verwaltung noch tragbar (Überschreitung der Baugrenzen, GFZ 0,49 statt 0,4). Das angedachte, freistehende Einfamilienhaus allerdings liegt komplett außerhalb der Baugrenzen in einem Bereich, der lt. dem Willen von Gemeinde und Planer der großzügigen Durchgrünung des gesamten Bebauungsplangebiets zugedacht ist.

Betrachtet man die Planungen allerdings nach dem bestehenden Bebauungsplan „Südhang“, dann sind die Abweichungen erheblich umfangreicher (massive Überschreitung der Baugrenzen bei den 4 Doppelhaushälften, Einfamilienhaus gar nicht vorgesehen, Bauweise soll von E+D in E+I geändert werden, Änderung der Dachneigung, Stellplätze außerhalb der Baugrenzen, Erhöhung der GFZ von 0,3 auf 0,49).

Eine Verwirklichung des Bauvorhabens kann daher eigentlich nur im Hinblick auf den „Änderungsplan in Aufstellung“ als realisierbar angesehen werden. Ob die Baugenehmigungsbehörde diese Absichtserklärung der Gemeinde in ihre rechtliche Beurteilung mit einbezieht ist nicht sicher. Dies sollte bei der Abgabe der gemeindlichen Stellungnahme mit berücksichtigt werden.

### **Beschluss:**

Der Bebauungsvorschlag zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit vier Garagen und einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 486/1, Damaschkestraße 61, wird zur Kenntnis genommen. Da die Abweichungen von den bereits erfolgten Überlegungen zur Änderung des Bebauungsplanes „Südhang“ nicht unerheblich sind, auch dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 5/3 „Südhang“ nicht entsprechen, kann das gemeindliche Einvernehmen nur teilweise erteilt werden.

Im Vorgriff auf die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 5/3 „Südhang“ werden vom bestehenden Bebauungsplan folgende Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gewährt:

1. Überschreitung der Baugrenzen für die in der nördlichen Grundstückshälfte geplanten 4 Doppelhaushälften.
2. Änderung der Bauweise von E+D (Satteldach 48° - 52°) in E+I (Satteldach max. 30° mit einer Wandhöhe von max. 5,50 m, Sockelhöhe max. 0,50 m oder Flachdach mit einer Gesamthöhe von max. 6,50 m, Sockelhöhe max. 0,50 m; Dachaufbauten bei beiden Varianten nicht zulässig).

Der vorhandene Baumbestand auf dem Baugrundstück ist zu erfassen und in einem Baumbestandsplan festzuhalten; die Bäume, die unbedingt entfernt werden müssen, sind zu kennzeichnen. Hierfür und für andere Eingriffe in den Naturhaushalt z.B. Artenschutz (Fledermäuse) sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Die genauere Ausgestaltung dieser Vorgaben bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Für das in der südlichen Grundstückshälfte vorgesehene Einfamilienhaus, das außerhalb aller Baugrenzen liegt, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Vom Abstandsflächenerfordernis des Art. 6 Abs. 9 BayBO kann die Gemeinde keine Abweichung erteilen, das ist Sache der Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Erlangen-Höchstadt).

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

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

**Es liegen keine Kenntnisnahmen vor.**

**Es werden keine Anfragen gestellt.**

**Ende: 19:35 Uhr**

Norbert Stumpf  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer