

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 14.09.2021 im Sitzungssaal des Rathauses**

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

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

Norbert Stumpf

#### **Ausschussmitglieder**

Johannes Karl  
Hans-Jürgen Leyh  
Jürgen Zeilmann

#### **Vertreter**

Christian Dirsch

#### **Schriftführer**

Michael Franz

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

#### **Ausschussmitglieder**

Gabriele Dirsch  
Dr. Marcus Schuck

## **Tagesordnung:**

1. **Vorstellung der Bebauungskonzepte für das Grundstück Damaschkestraße 61**
2. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 497, Nähe Rudelsweiherstraße - Nochmalige Behandlung nach Aufforderung des Landratsamtes**
3. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 497/2 und 498/5, Nähe Rudelsweiherstraße - Nochmalige Behandlung nach Aufforderung des Landratsamtes**
4. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 497/3 und 498/4, Nähe Rudelsweiherstraße - Nochmalige Behandlung nach Aufforderung des Landratsamtes**
5. **Baulicher Unterhalt von Gemeindegebäuden - Schule; Sanierung Feuchteschäden UG Verwaltungstrakt und Erweiterung Lehrerinnenzimmer**
6. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

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

Einwendungen zur Ladung und zur Tagesordnung werden nicht erhoben.

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung am 13.07.2021 soll auf Wunsch der Bauausschussmitglieder erst in der nächsten Sitzung behandelt werden.

**Lfd. Nr. 1 - Vorstellung der Bebauungskonzepte für das Grundstück Damaschkestraße 61**

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück Damaschkestraße 61 befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Südhang“. Der bisher eingereichte Bebauungsvorschlag fand nicht die Zustimmung des Gremiums. Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde daher das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Das Landratsamt Erlangen – Höchststadt hat mit Email vom 03.08.2021 die Gemeinde Bubenreuth jedoch darauf hingewiesen, dass bereits bei dem Nachbargrundstück seitens der Gemeinde Bubenreuth erheblich weitergehende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt wurden.

Der Eigentümer des Anwesens Damaschkestraße 61 hat nun die ausgearbeiteten Planungskonzepte für die Neubebauung des Grundstücks in städtebauliche 3D-Modelle umwandeln lassen und möchte diese dem Gremium in der Sitzung vorstellen.

Diese wurden vom Eigentümer bereits mit dem Landratsamt (Frau Endlicher) besprochen, um deren Standpunkt zur etwaigen Genehmigungsfähigkeit der Varianten abzuklären.

Email des Eigentümers vom 30.08.2021:

„... Auch die Rückmeldung des Landratsamtes möchte ich Ihnen hiermit noch weiterleiten.

Frau Endlicher hat uns hierzu wie folgt Stellung genommen:

*„wir haben uns die verschiedenen Varianten angesehen und hinsichtlich der notwendigen Befreiungen besprochen, auch im Hinblick auf das laufende Genehmigungsverfahren für das Nachbargebäude.*

*Fl.Nr. 486/1:*

*Eine Befreiung für ein Flachdach können wie nicht in Aussicht stellen.*

*Die Befreiung für das 2. Vollgeschoss wurde bereits im Vorbescheid erteilt.*

*Die Befreiung von den Baugrenzen können wir in Aussicht stellen, da die Abweichung zum Vorbescheid nicht gravierend ist.*

*Die Befreiung für die abweichende Dachneigung können wir in Aussicht stellen, da die Abweichung ähnlich ist wie im erteilten Vorbescheid.*

*Eine Befreiung von der GFZ bis zu 0,60 wäre aus unserer Sicht noch möglich, da eine solche Befreiung auch für das Nachbargebäude in Aussicht gestellt wurde.“*

Nach Abstimmung mit unserem Architekten Herrn Seissl möchten wir Ihnen hiermit nun Vorschlagen die gesammelten Ergebnisse zusammen mit unseren Planungskonzepten und Modellen in der nächstmöglichen Bauausschusssitzung des Gemeinderates auch den Mitgliedern des Gremiums persönlich vorstellen zu dürfen.“

Hinweis: Das Baulandmobilisierungsgesetz sieht im neuen Paragraphen 31 Absatz 3 BauGB als planerisches Ziel künftig die erleichterte Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne vor, um die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern. Zitat: „(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden.“

Diese Rechtsverordnung wurde in Bayern zwar noch nicht erlassen, aber zumindest ist der Wille des Gesetzgebers hieraus bereits erkennbar.

Krankheitsbedingt ist der Planer in der Sitzung leider nicht anwesend. Um eine Verschiebung der Angelegenheit bis zur nächsten Sitzung des Bauausschusses zu vermeiden, hat sich die Verwaltung entschlossen, anhand der vorliegenden 3-D-Darstellungen der verschiedenen Varianten das Bauvorhaben selber vorzustellen und zu erläutern. Nach eingehender, teils kontrovers geführter Diskussion, wird der im Folgenden dargestellte Beschluss gefasst.

**Beschluss:**

Nach Vortrag und Beratung erteilt der Bauausschuss dem vorgelegten Konzept die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan „Südhang“ bezüglich der Dachneigung, dem 2. Vollgeschoss und der Erhöhung der GFZ das gemeindliche Einvernehmen.

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

**Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 497, Nähe Rudelsweiherstraße - Nochmalige Behandlung nach Aufforderung des Landratsamtes**

**Sachverhalt:**

Die Angelegenheit wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 8. Juni 2021 bereits abschließend behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt. Nähere Einzelheiten können den damaligen Unterlagen entnommen werden.

Ebenso wird auf das Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt vom 2. September 2021 verwiesen (siehe Anlage).

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt das Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt mit den dort getroffenen Aussagen bzgl. der Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 497, Nähe Rudelsweiherstraße 12a, zur Kenntnis.

Entgegen der Meinung des Landratsamtes sieht der Bauausschuss das Einfügegebot des § 34 Abs. 1 BauGB allerdings als nicht erfüllt an. Das gegenständliche Bauvorhaben soll auf einer Fläche errichtet werden, die bisher Teil eines sehr großen, lediglich mit einem einzelnen Baukörper bebauten Grundstücks war. Dieses Grundstück und seine Teilflächen wurden erst jetzt in kleinteilige Parzellen zerlegt, einzig dem Zweck dienend, möglichst viele Gebäude hier unterzubringen. Hierdurch soll eine, vom Bestand ganz erheblich abweichende, Bebauung realisiert werden. Und nicht nur vom Bestand auf diesem früheren Einzelgrundstück. Auch die direkt angrenzenden Nachbargrundstücke sind nicht, wie vom Landratsamt dargestellt, in ähnlicher Weise bebaut, sondern weisen auf Grund ihrer Größe und somit auch im Verhältnis der bebauten zur unbebauten Grundstücksfläche doch ein wesentlich anderes Bild auf als das gegenständliche Bauvorhaben (bzw. die geplanten Bauvorhaben in Gänze betrachtet). Das direkt angrenzende Grundstück mit der Flurnummer 497/1 ist zudem vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eindeutig als Außenbereich/Wald eingestuft worden.

Nach Auffassung des Bauausschusses fügt sich das geplante Bauvorhaben also weder nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, als auch nach dem Einfügen in die Eigenart

der näheren Umgebung ein. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher auch nach nochmaliger Betrachtung nicht erteilt werden.

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

<b>Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 497/2 und 498/5, Nähe Rudelsweiherstraße - Nochmalige Behandlung nach Aufforderung des Landratsamtes</b>
--

**Sachverhalt:**

Die Angelegenheit wurde im Rahmen der laufenden Verwaltung mit Schreiben vom 19. Juli 2021 bereits abschließend behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt. Die Unterlagen zum Bauantrag werden als Tischvorlage zur Verfügung gestellt.

Auf das Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt vom 2. September 2021 wird verwiesen (siehe Anlage).

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt das Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt mit den dort getroffenen Aussagen bzgl. der Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 497/2 und 498/5, Nähe Rudelsweiherstraße 12a, zur Kenntnis.

Entgegen der Meinung des Landratsamtes sieht der Bauausschuss das Einfügegebot des § 34 Abs. 1 BauGB allerdings als nicht erfüllt an. Das gegenständliche Bauvorhaben soll auf einer Fläche errichtet werden, die bisher Teil eines sehr großen, lediglich mit einem einzelnen Baukörper bebauten Grundstücks war. Dieses Grundstück und seine Teilflächen wurden erst jetzt in kleinteilige Parzellen zerlegt, einzig dem Zweck dienend, möglichst viele Gebäude hier unterzubringen. Hierdurch soll eine, vom Bestand ganz erheblich abweichende, Bebauung realisiert werden. Und nicht nur vom Bestand auf diesem früheren Einzelgrundstück. Auch die direkt angrenzenden Nachbargrundstücke sind nicht, wie vom Landratsamt dargestellt, in ähnlicher Weise bebaut, sondern weisen auf Grund ihrer Größe und somit auch im Verhältnis der bebauten zur un bebauten Grundstücksfläche doch ein wesentlich anderes Bild auf als das gegenständliche Bauvorhaben (bzw. die geplanten Bauvorhaben in Gänze betrachtet). Das direkt angrenzende Grundstück mit der Flurnummer 497/1 ist zudem vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eindeutig als Außenbereich/Wald eingestuft worden.

Nach Auffassung des Bauausschusses fügt sich das geplante Bauvorhaben also weder nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, als auch nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher, wie bereits von der Verwaltung im Rahmen der laufenden Verwaltung entschieden, auch durch den Bauausschuss nicht erteilt werden.

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

**Lfd. Nr. 4 - Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 497/3 und 498/4, Nähe Rudelsweiherstraße - Nochmalige Behandlung nach Aufforderung des Landratsamtes****Sachverhalt:**

Die Angelegenheit wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 8. Juni 2021 bereits abschließend behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt. Nähere Einzelheiten können den damaligen Unterlagen entnommen werden.

Ebenso wird auf das Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt vom 2. September 2021 verwiesen (siehe Anlage).

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt das Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt mit den dort getroffenen Aussagen bzgl. der Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 497/3 und 198/4, Nähe Rudelsweiherstraße 12a, zur Kenntnis.

Entgegen der Meinung des Landratsamtes sieht der Bauausschuss das Einfügegebot des § 34 Abs. 1 BauGB allerdings als nicht erfüllt an. Das gegenständliche Bauvorhaben soll auf einer Fläche errichtet werden, die bisher Teil eines sehr großen, lediglich mit einem einzelnen Baukörper bebauten Grundstücks war. Dieses Grundstück und seine Teilflächen wurden erst jetzt in kleinteilige Parzellen zerlegt, einzig dem Zweck dienend, möglichst viele Gebäude hier unterzubringen. Hierdurch soll eine, vom Bestand ganz erheblich abweichende, Bebauung realisiert werden. Und nicht nur vom Bestand auf diesem früheren Einzelgrundstück. Auch die direkt angrenzenden Nachbargrundstücke sind nicht, wie vom Landratsamt dargestellt, in ähnlicher Weise bebaut, sondern weisen auf Grund ihrer Größe und somit auch im Verhältnis der bebauten zur unbebauten Grundstücksfläche doch ein wesentlich anderes Bild auf als das gegenständliche Bauvorhaben (bzw. die geplanten Bauvorhaben in Gänze betrachtet). Das direkt angrenzende Grundstück mit der Flurnummer 497/1 ist zudem vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eindeutig als Außenbereich/Wald eingestuft worden.

Nach Auffassung des Bauausschusses fügt sich das geplante Bauvorhaben also weder nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, als auch nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher auch nach nochmaliger Betrachtung nicht erteilt werden.

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

**Lfd. Nr. 5 - Baulicher Unterhalt von Gemeindegebäuden - Schule; Sanierung Feuchteschäden UG Verwaltungstrakt und Erweiterung Lehrerinnenzimmer**

**Sachverhalt:**

Das Untergeschoss des Verwaltungstrakts der Schule, das noch aus den Anfängen des Schulbaus Anfang der 50er-Jahre stammt, ist schon seit langem Anlass für ständigen Ärger. Die Wände, und zwar sowohl die Außenwände als auch die Trennwände im Inneren, sind großflächig durchfeuchtet. Versuche, diesen Missstand durch Maßnahmen vom Innenraum aus zu beheben haben leider keinen dauerhaften Erfolg gebracht. So hat der Gemeinderat bereits seit Längerem entsprechende Mittel zu einer dauerhaften Sanierung des Gemäuers bereitgestellt. Im Zuge der konkreten Planung wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro aber festgestellt, dass Abdichtungsmaßnahmen von außen auf Grund der baulichen Gegebenheiten entweder extrem kostspielig wären oder aber technisch keinen Erfolg versprechen würden, da die Feuchtigkeit teilweise direkt von unten kommt. Als Alternative böte sich der Einbau von in den Wänden direkt verlaufenden Heizspiralen – ähnlich wie bei einer Fußbodenheizung – an, die vom Heizungssystem der Schule mitversorgt würden. Im Zusammenspiel mit einer automatisch gesteuerten Lüftungsanlage ist zu erwarten, dass die Feuchtigkeit in den Wänden dann nicht mehr schädigend auf die Bausubstanz und das im UG gelagerte Material (u.a. Schülerakten, Bücher und sonstiges wichtiges Archivgut) einwirken kann.

Um diese Heizspiralen ordnungsgemäß zu verlegen, ist es unverzichtbar, die im UG aufgestellten Regalsysteme (naturgemäß an den Wänden installiert, auf die zugegriffen werden muss) samt Inhalt komplett zu entfernen und während der Bauzeit so zu lagern, dass ein Zugriff auf die Dokumente ohne großen Aufwand möglich ist. Da im Schulgebäude hierfür kein Platz ist, auch sonst keine geeigneten, leicht erreichbaren Lokalisationen verfügbar sind, würde sich die Unterbringung in begehbaren Überseecontainern anbieten.

Da die Schulleitung seit Jahren ebenfalls über Platzprobleme im Verwaltungstrakt klagt, das Lehrerinnenzimmer ist bei der derzeitigen Anzahl an Lehrerinnen kaum noch vernünftig im Sinne des zugedachten Zwecks zu nutzen, wurde auch hier schon der Umbau bzw. die Erweiterung des Verwaltungstrakts angedacht. Aus finanziellen Erwägungen und in Anbetracht der Tatsache, dass die künftige Entwicklung des Schulsystems und daraus folgend des Schulbaus (Ganztagsschule, Notwendigkeit von zusätzlichen Klassen-/Betreuungsräumen, Mensa) noch im Fließen ist, wurde ein Um-/Anbau derzeit wieder verworfen. Da die Raumnot allerdings nach wie vor eklatant ist, könnte mit einer auch über mehrere Jahre nutzbaren Interimslösung hier Abhilfe geschaffen werden. Es wäre möglich, auf der Wiese zwischen Verwaltungstrakt und Mehrzweckhalle Raumcontainer in geeigneter Größe (rund 80 m<sup>2</sup>) aufzustellen und diese mit einem überdachten Gang direkt mit dem Gang im bestehenden Verwaltungstrakt zu verbinden. So könnten die Dokumente etc. des Untergeschosses während der Sanierungsarbeiten gut zugänglich und geschützt gelagert und anschließend diese Containerlösung als Lehrerinnenzimmer weiter genutzt werden.

Die groben Kosten, nach einer Kostenannahme des Planungsbüros, werden derzeit geprüft und zur Bauausschusssitzung vorgelegt.

Um dem Planer hier die Bedingungen für weitere Planungen und Ausschreibungen etc. an die Hand zu geben, wäre ein Grundsatzbeschluss durch den Gemeinderat notwendig. Der Bauausschuss sollte einen entsprechend empfehlenden Beschluss fassen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachstand bzgl. der Sanierung des Untergeschosses des Verwaltungstrakts der Schule sowie der möglichen Errichtung eines Interims-Lehrerinnenzimmers zur Kenntnis. Da jedoch durch die neuesten politischen Entwicklungen in den nächsten Jahren mit dem Betrieb von Ganztagschulen gerechnet werden muss, erscheinen die geschätzten Kosten für die Realisierung des Lehrerinnenzimmers für einige wenige Jahre als zu hoch. Sollten nämlich im Zuge der Realisierung eines irgendwie gearteten Ganztagschulunterrichts umfangreiche Umbau-/Erweiterungsbaumaßnahmen (mehr Klassenzimmer, Mensa etc.) notwendig sein, dann könnten diese evtl. mit dem Vorhaben „Lehrerinnenzimmer“ kollidieren. In einer vorbereitenden Studie soll durch einen geeigneten Planer erst ermittelt werden, ob das geplante Lehrerinnenzimmer mit einem etwaigen Um-/Erweiterungsbau kollidiert bzw. ob nicht schon jetzt, sozusagen im Vorgriff, die Maßnahmen koordiniert werden könnten.

Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, einen Planer mit den entsprechenden Überlegungen zu beauftragen und das derzeitig angedachte Konzept zur Erweiterung der Schule zu einer Ganztageschule im Gemeinderat zu erörtern. Hierfür soll auch eine Prognose bzgl. der erwarteten Schülerinnen-/Schülerzahlen in Abhängigkeit von der Gemeindeentwicklung vorbereitet werden.

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

<b>Lfd. Nr. 6 - Kenntnisnahmen und Anfragen</b>
---

**Kenntnisnahmen oder Anfragen werden nicht vorgebracht.**

**Ende: 20:35 Uhr**

Norbert Stumpf  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer