

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 15.11.2022 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
Prof. Dr. Marcus Schuck

Vertreter

Johannes Eger
Ronald Stoyan

Sachverständige oder sachkundige Personen

Matthias Knaupp, Fa. i.n.s – Institut für innovative Städte

Energiewende Bubenreuth

Wolfgang Friedrich
Volker Koppke
Martin Plumeyer
Bernd Zimmermann

Verwaltung

Christian Benisch
Michael Franz

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Ausschussmitglieder

Gabriele Dirsch
Jürgen Zeilmann

Tagesordnung:

- 1. Präsentation Fahrradaktionsprogramm für die Gemeinde Bubenreuth durch die Firma i.n.s. – Institut für innovative Städte aus Röthenbach an der Pegnitz**
- 2. Vollzug der Baugesetze; Bebauungsvorschlag zur Bebauung des Grundstück Fl.Nr. 485/339, Birkenallee 144**
- 3. Kenntnismnahmen und Anfragen**

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

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 11.10.2022 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Präsentation Fahrradaktionsprogramm für die Gemeinde Bubenreuth durch die Firma i.n.s. – Institut für innovative Städte aus Röthenbach an der Pegnitz

Lfd. Nr. 2 - Vollzug der Baugesetze; Bebauungsvorschlag zur Bebauung des Grundstück Fl.Nr. 485/339, Birkenallee 144

Sachverhalt:

Für das Grundstück Birkenallee 144 lagen bereits mehrere Bebauungsvorschläge vor. Diese wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 08.02.2022 behandelt. Es wurde folgender Beschluss gefasst:

„Nach Vortrag und Beratung stellt der Gemeinderat fest, dass die Variante 1 mit den beabsichtigten Abweichungen voraussichtlich die Grundzüge der Bebauungsplanung berühren und ein Bebauungsplanänderungsverfahren auslösen könnte. Einem Bebauungsplanänderungsverfahren wird nicht zugestimmt, der Bebauungsvorschlag findet keine Zustimmung.

Verträglicher und weniger in den Bebauungsplan eingreifend erscheint die Variante 2. Aber auch bei dieser Variante ist vor einer endgültigen Entscheidung durch den Gemeinderat ein Baumbestandsplan zu fertigen. In diesem sind sowohl die bestehenden als auch die unbedingt zu entfernenden Einzelbäume aufzumessen und darzustellen. Da auf den Erhalt möglichst vieler Bäume von Seiten der Gemeinde besonderer Wert gelegt wird, können – falls in diesem Zusammenhang erforderlich – auch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die behutsame Verschiebung von Baufenstern bzw. die geringfügige Überschreitung von Baugrenzen in Aussicht gestellt werden. Ein qualifizierter Pflanzplan ist dem Bauantrag beizulegen und wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Sollte das Landratsamt Erlangen-Höchstadt die notwendigen Befreiungen nicht erteilen und würde als Voraussetzung für eine Baurealisierung die Einleitung eines förmlichen Bebauungsplanänderungsverfahrens empfehlen, müssten die Planungen durch die Antragsteller entsprechend angepasst werden, einem Bebauungsplanänderungsverfahren wird auch in diesem Fall nicht zugestimmt.

Anwesend: 14 / mit 14 gegen 0 Stimmen“

Durch einen Bauträger wurde eine weitere Variante zur Bebauung eingereicht. Die Präsentation des Bauträgers zu diesem Bebauungsvorschlag wird im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt. Der Bauausschuss soll sich vorberatend dazu äußern, ob dieser neue Bebauungsvorschlag noch die im o.g. Gemeinderatsbeschluss festgelegten Kriterien erfüllt oder ggfs. sogar davon abgewichen werden kann. Ein Beschlussvorschlag wird während der Sitzung erarbeitet.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den vorgelegten Bebauungsvorschlag zur Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 485/339, Birkenallee 144, zur Kenntnis.

Grundsätzlich hält auch der Bauausschuss an dem Beschluss des Gemeinderates vom 08.02.2022 fest und kann daher dem vorgelegten Bebauungsvorschlag keine Chance auf ein positives gemeindliches Einvernehmen in Aussicht stellen. Die Abweichungen vom bestandskräftigen Bebauungsplan „Westlich der Damaschkestraße“ erscheinen so gravierend, dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Lediglich eine behutsame Verschiebung der Baugrenzen würde toleriert werden, die aber nicht zu einer gänzlich neuen Situierung der Baukörper im Grundstück führen dürfte. Die angedachte Bauweise von II+Penthouse statt II+Satteldach könnte dagegen toleriert werden, wenn der eine mögliche Baukörper im östlichen Teil des Grundstücks generell etwas weniger massiv ausfallen würde. Der zweite Baukörper auf diesem Areal soll sich in Bauweise und Kubatur sowieso deutlich den übrigen Baukörpern unterordnen. Auch die etwas ungünstige Zufahrtssituation auf dem Baugrundstück selbst sollte noch einmal überdacht werden. Wie schon im Februar beschlossen, ist zwingend ein Baumbestandsplan aufzustellen aus dem eindeutig hervorgeht, welche Bäume zu entfernen sind und welche bestehen bleiben.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Kenntnisnahmen und Anfragen

Es liegen weder Kenntnisnahmen noch Anfragen vor.

Ende: 20:15 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer