

Tagesordnung:

1. **Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 32 Wohneinheiten in 4 Gebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 485/339, Birkenallee 144**
2. **Antrag auf Vorbescheid zur Umwidmung des Nebengebäudes (Werkstattgebäude) zum Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/323, Waldstraße 9**
3. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

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

Einwendungen zur Ladung und zur Tagesordnung werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 32 Wohneinheiten in 4 Gebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 485/339, Birkenallee 144

Sachverhalt:

Für das Grundstück Birkenallee 144 lagen bereits mehrere Bebauungsvorschläge vor. Diese wurden sowohl in der Sitzung des Gemeinderates vom 08.02.2022, als auch in den Sitzungen des Bauausschusses vom 15.11.2022 und 14.02.2023 behandelt.

Es liegt nun ein Antrag auf Baugenehmigung vor, der im Wesentlichen auf den Konzepten der bereits vorgelegten Bebauungsvorschläge beruht, aber auch die Verbesserungsvorschläge/-auflagen aus dem Beschluss des Bauausschusses vom 14.02.2023 beinhaltet (siehe Anlagen).

Nach einer ersten Durchsicht in der Verwaltung scheinen die Auflagen aus der Sitzung des Bauausschusses vom 14.02.2023 zwar eingearbeitet. Allerdings war bisher nicht die derart hohe Anzahl an Wohneinheiten – aktuell 32 WE < 80 m² – bekannt. Bei dieser erhöhten Nachverdichtung und den damit verbundenen massiven Abweichungen vom rechtsgültigen Bebauungsplan „Westlich der Damaschkestraße“ sieht die Gemeinde Bubenreuth bodenrechtliche Spannungen, welche nicht durch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigungsfähig gemacht werden können. Sollte der Bauwerber an seinem Vorschlag festhalten, so wäre dieser abzulehnen.

Die Gemeinde hält an der Größe der im Bebauungsplan festgelegten Baufenster und der Geschossanzahl fest, ist aber zum Wohle des erhaltenswerten Baumbestandes bereit, die Baufenster auf dem Grundstück neu anzuordnen. Ein entsprechender Plan des Baumbestandes liegt bereits vor.

Da ein Änderungsverfahren des vorhandenen Bebauungsplans seitens der Gemeinde nicht beabsichtigt ist, bleibt dem Bauwerber die Möglichkeit, ein vorhabenbezogenes

Bebauungsplanverfahren und den Abschluss eines Durchführungsvertrages zu beantragen. Eine Umsetzung kann aber erst nach Abarbeitung der derzeit laufenden oder mit hoher Priorität angestrebten Verfahren erfolgen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 32 Wohneinheiten in 4 Gebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 485/339, Birkenallee 144, zur Kenntnis. Da das Bauvorhaben allerdings deutlich ortsbildbeeinflussende Dimensionen aufweist, wird die Angelegenheit an den Gesamtgemeinderat zur abschließenden Beratung und Beschlussfassung verwiesen.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Vorbescheid zur Umwidmung des Nebengebäudes (Werkstattgebäude) zum Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/323, Waldstraße 9

Sachverhalt:

Die Angelegenheit wurde bereits unter „Kenntnisnahmen“ in der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 10.10.2023 angesprochen und von den Bauausschussmitgliedern diskutiert.

Auf dem Grundstück soll ein bereits seit Jahrzehnten bestehendes Nebengebäude, das ursprünglich mit Baugenehmigung als Werkstatt errichtet worden war und ebenso seit vielen Jahrzehnten widerrechtlich als Wohngebäude diente (ohne behördliche Genehmigung), zum Wohngebäude umgewidmet werden. Zur Verwirklichung dieses Umwidmungsbegehrens sind unter anderem folgende 3 Problemkreise zu berücksichtigen:

1. Rein bautechnische/bauordnungsrechtliche bzw. brandschutzrechtliche Belange (Abstandsflächen, Brandwände etc.).
2. Bauplanungsrechtliche Belange (Bauen in zweiter Reihe).
3. Belange einer Ortssatzung, hier die erforderlichen Stellplätze nach gemeindlicher Satzung betreffend.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Umwidmung des Nebengebäudes (Werkstattgebäude) zum Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/323, Waldstraße 9, zur Kenntnis.

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben kann nicht erteilt werden, da trotz des Umstandes, dass bautechnische/bauordnungsrechtliche bzw. brandschutzrechtliche Belange ausschließlich durch die Baugenehmigungsbehörde zu beurteilen sind, hier vor

allem bauplanungsrechtliche Belange berührt werden. Ein Bauen in zweiter Reihe wird von der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich nicht gewünscht.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Kenntnisnahmen und Anfragen

Kenntnisnahmen:

Der **Vorsitzende** gibt bekannt, dass die Bürgerversammlung am 07.12.2023 aus gesundheitlichen Gründen leider entfallen muss.

Anfragen:

Die **anwesenden Bauausschussmitglieder** bitten um Anpassung der Garagen- und Stellplatzsatzung hinsichtlich der Notwendigkeit von Besucherstellplätzen. In der aktuellen Satzung findet sich dazu keine Regelung mehr, dies soll unbedingt geändert und wieder eine Festsetzung darüber getroffen werden.

Ende: 19:51 Uhr

Johann Karl
Vorsitzender

Michaela Gundermann
Schriftführerin