

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 15.07.2025 im Sitzungssaal des Rathauses

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

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Norbert Stumpf

Ausschussmitglieder

Markus Hößl
Prof. Dr. Marcus Schuck
Jürgen Zeilmann

Vertreter

Gabriele Dirsch
Christine Krieger

Verwaltung

Michaela Gundermann
Sandra Thelen

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Ausschussmitglieder

Johannes Karl	- entschuldigt -
Ronald Stoyan	- entschuldigt -

Tagesordnung:

1. **Antrag der Fraktionen der Freien Wähler und Bündnis 90/ Die Grünen auf Behandlung der Sache Bauvorhaben Falkenstraße 12, Fl.-Nr. 372/6**
2. **Antrag des Grundstückseigentümers auf Aufnahme der Fl.-Nr. 485/745 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rudelsweiher Straße**
3. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **18:37 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 08.10.2024 und 14.01.2025 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Antrag der Fraktionen der Freien Wähler und Bündnis 90/ Die Grünen auf Behandlung der Sache Bauvorhaben Falkenstraße 12, Fl.-Nr. 372/6

Sachverhalt:

Die Fraktionen der Freien Wähler und Bündnis 90/ Die Grünen stellen folgenden Antrag:

Zusätzlicher TOP Bauausschusssitzung am 15. Juli

Die Unterzeichner bitten die Sache Bauvorhaben [REDACTED], Falkenstraße 12 auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Bauausschusses zu nehmen. Weiterhin soll der vom Bauherrn, im Vergleich zum ersten Entwurf, geänderte und eingereichte Plan den Ausschussmitgliedern zugänglich gemacht werden.

Wenn dies nicht im Bauausschuss möglich ist, so soll das Thema in einer normalen Gemeinderatssitzung behandelt werden.

Begründung:

Der Bauantrag wurde am 12. Januar auf der Bauausschusssitzung behandelt. Inzwischen hat der Bauherr den Verzicht auf die Fiktionsfrist gegenüber dem LRA erklärt. Damit liegt die Beschlussfähigkeit wieder bei der Gemeinde. In der ersten Ablehnung wurden zwei Gründe genannt, warum das Bauvorhaben abgelehnt wird. Offenbar hat der Bauherr daraufhin einen Antrag eingereicht, in dem diese kritischen Punkte eliminiert sind. Dem Bauausschuss wurde aber keine Gelegenheit gegeben, sich selbst darüber ein Urteil zu bilden, daher resultiert die Beantragung als TOP auf der nächsten Sitzung. Um Bürgernähe zu beweisen, endlich Klarheit in die Sachlage zu bekommen und das Thema final abzuschließen, soll die Diskussion um den geänderten Antrag im BA geführt werden.

Soweit bekannt bietet der Bauherr an, an der Sitzung teilnehmen zu können ggf. soll ein vor-Ort-Termin Klärung über die Sachlage schaffen. Wir wollen mit den Bürgern reden, nicht über sie hinweg entscheiden.

Bubenreuth, den 08. Juli 2025

Für die Fraktion der FW
Marcus Schuck

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Gabriele Dirsch

Stellungnahme der Verwaltung:

Der genannte Bauantrag vom März 2025, wurde im Rahmen der laufenden Verwaltung abgelehnt, da sich im Hinblick auf die Überschreitung der Baugrenzen und das Nichteinhalten der im B-Plan vorgeschriebenen Dachform im Vergleich zu dem in der Sitzung vom 14.01.2025 behandelten Sachverhalt, keine relevanten Änderungen ergeben haben und die gleichen Befreiungen benötigt worden wären.

Die Fiktionsfrist betrifft das Verfahren im Landratsamt. Durch den Verzicht wird lediglich die Entscheidungsfrist für das Landratsamt „verlängert“. Dementsprechend ist, durch den Verzicht auf die Fiktionsfrist, auch keine neue Prüfung oder Entscheidung durch die Gemeinde notwendig. Da keine Änderung/Umplanung eingereicht wurde und auch kein Ersetzungsverfahren seitens des Landratsamtes vorgesehen ist, ist eine erneute Entscheidung der Gemeinde über das gleiche Vorhaben nicht notwendig.

Es wird jedoch nun auf Antrag der Freien Wähler / Die Grünen heute erneut über den eingereichten Bauantrag vom März 2025 diskutiert, um den Ausschussmitgliedern und dem Bauherrn Klarheit über die Gründe der Gemeinde für die erneute Ablehnung im Rahmen der laufenden Verwaltung zu geben.

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass der Bauherr einen gemauerten Anbau mit Flachdach an der Rückseite des Gebäudes errichten möchte. Dieser Anbau liegt jedoch außerhalb der im B-Plan festgesetzten Baugrenzen und hat ein Flachdach anstelle eines Sattel- bzw. Walmdachs. Er benötigt daher entsprechende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Wiesenweg.

Das Landratsamt Erlangen Höchstadt hat durch einen Baukontrolleur die etwaigen Beispielfälle in der betroffenen bzw. in der parallel verlaufenden Reihenhausszeile genauer betrachtet und kommt zu dem Ergebnis, dass keiner dieser Fälle als Vergleichsfall für die Überschreitung der Baugrenzen in Frage kommt. Es handelt sich zumeist, entweder um einfache Terrassenüberdachungen oder um verglaste Wintergärten. Keiner ist massiv gemauert, oder hat ein Flachdach.

Seitens des Gremiums wird dem Bauherrn somit der Hinweis gegeben, dass der Bauausschuss für die Errichtung eines verglasten Wintergartens, die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht stellen könnte, sofern es nicht die Abmessungen der in der Nachbarschaft bereits befindlichen Wintergärten überschreitet.

Beschluss:

Der Antragsteller **GR Schuck** schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen für den mit Bauantrag vom März 2025 vorgeschlagenen gemauerten Baukörper und die notwendigen Befreiungen (Überschreitung der Baugrenzen, Änderung der Dachform, ...) zu erteilen, sofern das Dach nicht begehbar gemacht und auch die nachträgliche Errichtung einer Treppe untersagt wird.

Anwesend: 6 / mit 1 gegen 5 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Antrag des Grundstückseigentümers auf Aufnahme der Fl.-Nr. 485/745 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rudelsweiher Straße

Sachverhalt:

Antrag vom 14.06.2025

Sehr geehrter Herr Stumpf, sehr geehrte Frau Thelen,

wie Ihnen bekannt ist, haben wir für unser Grundstück Flur 485/745 einen Baustopp und eine Aufforderung zum Rückbau vom Landratsamt. Da sich das Grundstück zwischen unserem Haus und dem Nachbarhaus Rudelsweiherstraße 10c befindet, wären wir nicht auf die Idee gekommen, dass es in dieser Baulücke verboten sein könnte, ein paar Wege anzulegen... Es handelt sich um ca. 65 m² befestigte Fläche auf einem Grundstück mit 782 m². Dies entspricht ca. 8 % der Grundstücksfläche.

Wir haben uns hierzu anwaltlich beraten lassen. Es stellt sich uns die Frage, warum dieses Grundstück nicht in den neuen Bebauungsplan mit aufgenommen wird. Es ist Willkür, dieses Grundstück rauszulassen. Warum soll die Baulinie hier unterbrochen werden? Wenn man sich die umliegenden Grundstücke in der Rudelsweiherstraße anschaut, so ragen diese alle wesentlich weiter in den Wald hinein. Ich stelle deswegen hiermit den Antrag, dass unser Grundstück Flur 485/745 in das Plangebiet des neuen B-Plans aufgenommen wird.

Sie sagten mir telefonisch, dass dies nicht möglich sei und haben sich hierbei auf das Gerichtsurteil zum alten B-Plan für die Rudelsweiherstraße berufen. Dieser Auffassung möchte ich widersprechen: Der B-Plan damals ist gescheitert, weil er im beschleunigten Verfahren nach §13a aufgestellt wurde. In einem normalen Verfahren nach §13 können Sie als Gemeinde natürlich ein Grundstück des Außenbereichs zum Innenbereich machen. Genau dies ist in vielen Fällen der Sinn eines B-Plans.

Ich würde Sie bitten, dass wir hierzu ein klärendes Gespräch führen. Ziel sollte es doch sein, hier eine einvernehmliche Lösung zu finden und einen Rechtsstreit zu vermeiden.

Terminvorschlag: 07.07.2025, (alternativ 01.07.2025 oder 02.07.2025)

Rechtliche Würdigung:

Das Grundstück Fl.-Nr. 485/745 befindet sich im Geltungsbereich der Bannwaldverordnung des Landratsamts Erlangen-Höchstädt.

Eine Bannwaldverordnung ist eine Rechtsvorschrift, die bestimmte Waldgebiete als Bannwald ausweist und besondere Schutzbestimmungen für diese Gebiete festlegt. Diese Bestimmungen dienen dem besonderen Schutz des Waldes, seiner Funktionen und seiner ökologischen Bedeutung.

Ein Bebauungsplan der Gemeinde hingegen regelt die bauliche Nutzung von Grundstücken innerhalb eines bestimmten Gebiets.

Da die Bannwaldverordnung dem Schutz des Waldes dient, hat sie Vorrang vor den Festsetzungen des Bebauungsplans, der die bauliche Nutzung regelt.

Das bedeutet, dass im Geltungsbereich einer Bannwaldverordnung keine Bebauung zulässig ist, die den Zielen und Bestimmungen der Bannwaldverordnung widersprechen würde.

Die Bannwaldverordnung wurde 2006 vom Landratsamt erlassen, die die Bannwaldverordnung von 1982 aufhob.

Ziel und Zweck ist es, das zusammenhängende Gebiet des Meilwalds zwischen den Gemeinden Bubenreuth, Spardorf, Marloffstein und Erlangen auf Grund seiner Lage und flächenmäßigen Ausdehnung im Verdichtungsraum Erlangen, Fürth, Nürnberg und Schwabach, welches unersetzlich ist, zu erhalten. Dem Meilwald kommt eine außergewöhnliche Bedeutung für Klima, Wasserhaushalt und Luftreinigung zu und wurde daher zum Bannwald mit erhöhtem Schutzstatus erklärt.

Beschluss:

Das Gremium billigt die vom Bauherren auf dem Grundstück Fl.Nr. 485/45 Gemarkung Bubenreuth errichteten baulichen Anlagen (Freisitz, Treppen, Wege u.Ä.) und befürwortet die Herausnahme dieses Grundstücks aus dem Geltungsbereich der Bannwaldverordnung, ebenso wird der Antrag auf Einbeziehung dieses Außenbereichsgrundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rudelsweiherstraße 5/40 begrüßt und veranlasst.

Anwesend: 6 / mit 0 gegen 6 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Kenntnisnahmen und Anfragen

- / -

Ende: 20:10 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Michaela Gundermann
Schriftführerin