

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05.05.2009 im kleinen Sitzungssaal**

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

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

Greif, Rudolf

#### **Ausschussmitglied**

Johrendt, Hildegard  
Paulus, Annemarie  
Sprogar, Christian  
Winkelmann, Manfred

#### **Vertreter**

Hauke, Maria  
Reiß, Heinz

#### **Schriftführer**

Franz, Michael

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Seuberth, Wolfgang

Veith, Johannes

**Tagesordnung:**

1. **Antrag auf Baugenehmigung (Nutzungsänderung) von N.N. zum Dachbodenausbau (Spitzboden) und Nutzung dieses Spitzbodens als gewerbliches Heimbüro auf dem Grundstück Fl.-Nr. 376/2, Lerchenweg 3**
2. **Antrag von N.N. auf Verlängerung der Baugenehmigung für ein Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/331, /782 und /785 (jeweils TF), Rudelsweiherstr. 14**
3. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Sanierung eines Einfamilienwohnhauses (Dacherker) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/98, Rudelsweiherstr. 2**
4. **Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 382/32, Wegäcker 7**
5. **Bauleitplanung der Gemeinde Möhrendorf, Bebauungsplan "16/9 Röhstraße" mit Änderung des Flächennutzungsplans, Beteiligung zu den Vorentwürfen**
6. **Bauleitplanung der Gemeinde Möhrendorf, Bebauungsplan "16/9 Röhstraße" mit Änderung des Flächennutzungsplans, Ermächtigung der Verwaltung zur Beteiligung am weiteren Verfahren**
7. **Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

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

**Lfd. Nr. 1 - Antrag auf Baugenehmigung (Nutzungsänderung) von N.N. zum Dachbodenausbau (Spitzboden) und Nutzung dieses Spitzbodens als gewerbliches Heimbüro auf dem Grundstück Fl.-Nr. 376/2, Lerchenweg 3**

Der geplante Dachgeschossausbau ist gem. Art. 10 der Bayerischen Bauordnung eigentlich verfahrensfrei. Da jedoch gleichzeitig eine Nutzungsänderung von Wohnraum in gewerblich genutzten Raum beabsichtigt ist, wird Beides in einem Bauantrag eingereicht. Das Gebäude liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/6 „Wiesenweg“, der dort ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 3 der Bau-nutzungsverordnung sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig. Nach der Baubeschreibung werden im Heimbüro weder Beschäftigte untergebracht noch weitere Tätigkeiten ausgeführt, außer der Tätigkeit des Geschäftsinhabers selber. Über den dort entstehenden gewerblichen Fahrzeugverkehr des Unternehmens (Transportunternehmen) können von hier keine Angaben gemacht werden, jedoch beschränkt sich dieser auf Ausnahmefälle, da die Fahrzeuge in der Regel bei den verschiedenen Fahrern verbleiben und nicht hier abgestellt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Heimbüros im Dachboden des Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 376/2, Lerchenweg 3, mit gleichzeitiger Nutzungsänderung dieses Gebäudeteils von Wohnnutzung in gewerbliche Nutzung wird erteilt. Durch die gewerbliche Nutzung darf kein Betriebshof zur Unterbringung von Fahrzeugen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 376/2 entstehen; den Belangen des Immissionsschutzes ist durch das Landratsamt ausreichend Rechnung zu tragen.

**Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 2 - Antrag von N.N. auf Verlängerung der Baugenehmigung für ein Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/331, /782 und /785 (jeweils TF), Rudelsweiherstr. 14**

Die Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/331, Rudelsweiherstr. 14 c, BV-Nr. E2005-0645, wurde am 24.10.2005 durch das Landratsamt Erlangen-Höchststadt erteilt. Eine Verlängerung auf weitere zwei Jahre ist gem. Art. 69 Abs. 2 BayBO möglich.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung BV-Nr. E2005-0645, Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/331 an der Rudelsweiherstr. 14 c, wird erteilt.

**Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Sanierung eines Einfamilienwohnhauses (Dacherker) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/98, Rudelsweiherstr. 2**

**Beschluss:**

Für den Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung (Dacherkeraufbau) des Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/98, Rudelsweiherstr. 2, wird das gemeindliche Einvernehmen – so wie beantragt – erteilt.

**Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 4 - Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 382/32, Wegäcker 7**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/17 „Bräuningshofer Wegäcker“ in einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten mit der Ausnahme, dass das sog. „Baufenster“ und die Anordnung der Stellplätze verschoben werden sollen und aus Gründen des Hochwasserschutzes die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ca. 40 cm oberhalb der durch den Bebauungsplan festgesetzten Geländeoberkante liegen soll (erlaubt wären 30 cm).

Die Abweichungen berühren nach Auffassung der Verwaltung nicht die Grundzüge der Planung und sind städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Interessen werden ebenfalls nicht erkennbar beeinträchtigt und die Abweichungen sind auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**Beschluss:**

Eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/17 „Bräuningshofer Wegäcker“ zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 382/32, Wegäcker 7, kann in Aussicht gestellt werden, wenn der noch einzureichende Antrag auf Baugenehmigung nicht wesentlich von den heute vorliegenden Plänen abweicht. Eine nochmalige Vorlage im Bau- und Umweltausschuss ist dann nicht mehr erforderlich und in Absprache mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt ist ggfs. auch das Genehmigungsverfahren durchzuführen.

**Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 5 - Bauleitplanung der Gemeinde Möhrendorf, Bebauungsplan "16/9 Röhstraße" mit Änderung des Flächennutzungsplans, Beteiligung zu den Vorentwürfen****Sachverhalt:**

Die Gemeinde Möhrendorf stellt den Bebauungsplan „16/9 Röhstraße“ neu auf. Gleichzeitig ändert sie dazu auch ihren Flächennutzungsplan im sogenannten „Parallelverfahren“.

Ziel der Verfahren ist, eine Brache mit einer Größe von 3.615 m<sup>2</sup> am Rand der bestehenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Es können dort maximal vier Doppelhäuser (acht Wohneinheiten) mit zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Die Gemeinde Möhrendorf gibt der Gemeinde Bubenreuth im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch Gelegenheit, sich zu den Vorentwürfen des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans zu äußern.

In die uns von der Gemeinde Möhrendorf vorgelegten Pläne und sonstigen Unterlagen können Sie beim Sachbearbeiter während der allgemeinen Dienstzeit gerne Einsicht nehmen.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Bubenreuth sieht durch den Bebauungsplan „16/9 Röhstraße“ der Gemeinde Möhrendorf keine eigenen Belange berührt. Einwendungen werden nicht erhoben.

Die Gemeinde Bubenreuth beabsichtigt keine eigenen Planungen oder führt auch keine eigenen Maßnahmen durch, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. der Änderung des Flächennutzungsplans tangieren können. Besondere Belange des Umweltschutzes, die insbesondere auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Einfluss haben könnten, sind hier nicht bekannt.

**Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 6 - Bauleitplanung der Gemeinde Möhrendorf, Bebauungsplan "16/9 Röhstraße" mit Änderung des Flächennutzungsplans, Ermächtigung der Verwaltung zur Beteiligung am weiteren Verfahren**

**Sachverhalt:**

Auf den in der Vorlage Nr. 24/2009 dargestellten Sachverhalt wird Bezug genommen.

Die Gemeinde Bubenreuth muss nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches erneut beteiligt werden, und zwar zu den noch zu erstellenden **Entwürfen des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans** und gegebenenfalls auch noch dann, wenn diese Entwürfe im Verlauf des weiteren Verfahrens **geändert** werden sollten.

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird ermächtigt, im weiteren Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „16/9 Röhstraße“ der Gemeinde Möhrendorf ohne weitere Beschlussfassung im Gemeinderat Stellungnahmen abzugeben zum **Entwurf** und eventuellen **Änderungen des Entwurfs**, wenn die Planung von dem Vorentwurf nicht oder nur in einer Weise abweicht, dass dies keine Auswirkungen auf Belange der Gemeinde Bubenreuth erwarten lässt.

Die Ermächtigung des Satzes 1 gilt sinngemäß für das wegen der Änderung des Bebauungsplans erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans.

**Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 7 - Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

Es wurden keine Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges behandelt.

**Ende: 19:00 Uhr**

Rudolf Greif  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer