

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.05.2010 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

Vertretung für Herrn Johannes Veith  
Vertretung für Herrn Wolfgang Seuberth

#### **Schriftführer**

Franz, Michael

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

#### **Ausschussmitglied**

Seuberth, Wolfgang  
Veith, Johannes

Gesundheitliche Gründe  
Berufliche Gründe

**Tagesordnung:**

1. **Bebauungsvorschlag von N.N. zur Bebauung des Grundstücks Fl.-Nrn. 485/468 und 485/110, Meilwaldstraße 2**
2. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung einer Terrassenüberdachung am Anwesen Fl.-Nr. 348/24, Falkenstr. 49**
3. **Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **19:00 Uhr**.

**Lfd. Nr. 1 - Bebauungsvorschlag von N.N. zur Bebauung des Grundstücks Fl.-Nrn. 485/468 und 485/110, Meilwaldstraße 2**

**Sachverhalt:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 20.04.2010 beschlussmäßig die Verwaltung aufgefordert, Entscheidungshilfen für eine etwaige Nachverdichtung der südlich der Meilwaldstraße liegenden Grundstücke zu erarbeiten.

Bereits im **Dezember 1993** hat sich der damalige Bauausschuss mit dem Thema befasst. Es lag eine formlose, schriftliche Anfrage eines Anliegers der Meilwaldstraße vor, das Grundstück Fl.-Nr. 485/421 nachträglich mit einem zweiten Einfamilienhaus zu bebauen. Es wurde folgender, einstimmiger, Beschluss gefasst: *„Da bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Südhang II‘ eine Bebauung eines Teils der südlichen Grundstückshälften in der Meilwaldstraße ausgewiesen ist und auf einigen Grundstücken bereits Bau- bzw. Anbaumaßnahmen zugelassen wurden, steht der Bauausschuss einer Bebauung grundsätzlich positiv gegenüber. Vor einer endgültigen Stellungnahme durch die Gemeinde sind vom Bauherrn jedoch aussagekräftigere Pläne zu erstellen und dem Gemeinderat zur Entscheidung und Beschlussfassung vorzulegen.“* Dem vorgenannten Bebauungsvorschlag lagen keinerlei Planskizzen bei; weitere Unterlagen wurden auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht vorgelegt.

Im **Frühjahr 2005** wurde ein weiterer Bebauungsvorschlag zur Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 485/592 – auch eine Nachverdichtung – dem Bau- und Umweltausschuss zur Behandlung vorgelegt. Dieser konnte keine abschließende Entscheidung treffen und hat die Angelegenheit zuständigkeitshalber mit folgendem Beschluss an das Plenum zur weiteren Behandlung abgegeben: *„Der Bauausschuss nimmt den vorgelegten Bebauungsvorschlag zur Kenntnis. Wegen der massiven Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan und der besonderen Lage am südlichen Ortsrand – eine zusätzliche Bebauung der Hinterliegergrundstücke in der Meilwaldstraße würde das Ortsbild in diesem Bereich erheblich verändern*

*– ist eine Bebauung alleine mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne von § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich. In Frage käme hier allenfalls eine Änderung des Bebauungsplanes. Zuständigkeitshalber wird die Angelegenheit daher zur weiteren Beratung und Beschlussfassung an den Gesamtgemeinderat weitergeleitet.“*

In der Plenarsitzung am 19.04.2005 wurde dann der folgende, einstimmige, Beschluss gefasst: „Der Gemeinderat nimmt den vom Bau- und Umweltausschuss ohne Empfehlung an das Plenum weitergeleiteten Bebauungsvorschlag zur Kenntnis. Wegen der massiven Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5/3 ‚Südhang‘ und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die ortsplannerischen Vorstellungen der Gemeinde, kann das gemeindliche Einvernehmen zu einem später noch durchzuführenden Bauantragsverfahren nicht in Aussicht gestellt werden. Die den Interessen der Ortsplanung entgegenstehende Bebauung sog. „Hinterliegergrundstücke“, verbunden mit der erheblichen Veränderung des Ortsbildes in diesem Gebiet und der Beeinträchtigung des Ortsrandes sowie der anschließenden freien Landschaft, erlauben auch nicht die für eine Bebauung notwendig werdende Änderung des Bebauungsplanes. Dem Bebauungsvorschlag kann daher nicht zugestimmt werden.“

Am **10.11.2009** hat der Bau- und Umweltausschuss einer Nachverdichtung (Bauen in zweiter Reihe) mit weitreichenden Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Südhang I“ für das Grundstück Fl.-Nr. 485/121 einstimmig das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Dieses Grundstück liegt zwar auf der nördlichen Seite der Meilwaldstraße, entspricht aber vom Zuschnitt und der restlichen Situierung in etwa den südlich der Meilwaldstraße liegenden Grundstücken, freilich ohne die Ortsrandlage.

Bei dem **aktuell vorliegenden Antrag** und dem vom Dezember 1993 liegen ähnliche Voraussetzungen vor, bzw. könnten einheitliche Ergebnisse im Sinne der Gemeinde hergestellt werden. Das Bauvorhaben von 2005 weicht hier insofern ab, als definitiv eine Bebauung in der südlichen Grundstückshälfte, nahe dem Ortsrand, gewünscht war. In den erstgenannten Fällen ist eher eine positive Richtung der Gemeinde erkennbar, im zweiten Fall eine klare Ablehnung. Aus Sicht der Verwaltung könnte eine behutsame Nachverdichtung durchaus mit den Vorstellungen einer ordentlichen Ortsplanung in Einklang gebracht werden. Ziel sollte es sein, den geänderten wirtschaftlichen und baulichen Belangen seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahre 1967 Rechnung zu tragen, dabei aber die Wohnqualität im Bereich „Südhang“ auf dem jetzigen Level zu erhalten. Die in Frage kommenden großen bis sehr großen Grundstücke – keines ist unter 1.300 m<sup>2</sup> groß – sind jeweils lediglich mit einem Einfamilienhaus bebaut und könnten, zeitgemäß, durchaus eine zusätzliche Wohneinheit vertragen. Dies wurde auch bei anderen Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes „Südhang“ in den letzten Jahren immer wieder mit Einverständnis der gemeindlichen Gremien praktiziert. Auch die Bauweise wurde des Öfteren – ebenfalls mit gemeindlicher Zustimmung – den heutigen, relativ liberalen Vorstellungen, angepasst. Die Frage der Bebauung in zweiter Reihe sollte sich deshalb nicht an „Grundsätzlichem“, sondern an den tatsächlichen Gegebenheiten orientieren. Hierbei ist darauf zu achten, dass auch nach einer erfolgten Nachverdichtung – ganz im Sinne von § 34 BauGB – gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Durch entsprechende Vorgaben seitens der Kommune könnten hier gegenüber Bauwerbern eindeutige Aussagen getroffen werden, ohne jedes Mal „das Rad von neuem erfinden“ zu müssen. Wie in den letzten Jahren gezeigt, müsste hierzu nicht der Bebauungsplan geändert werden, sondern die Interessen von Grundstückseigentümern und Gemeinde wären im Wege von Befreiungen von den Festsetzungen

des Bebauungsplanes zu realisieren. Der besonderen Lage der Baugrundstücke am Ortsrand und zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet kann durch die Festsetzung einer „Bauverbotszone“ in der Tiefe, wie sie bereits im Bebauungsplan „Südhang II“ dargestellt ist, ausreichend Rechnung getragen werden.

Die folgende Aufzählung soll weder als abschließend noch als absolut verbindlich angesehen werden und lediglich als Leitschnur dienen, an der sich die in jedem Einzelfall noch zu treffenden Entscheidungen der gemeindlichen Gremien orientieren und durch die Verwaltung etwaigen Bauwerbern Entscheidungshilfen mit an die Hand gegeben werden können.

Gemeindliche Vorgaben zur Bebauung der Grundstück südlich der Meilwaldstraße, die nicht im Bereich des Bebauungsplanes „Südhang II“ liegen.

- Einhaltung einer Bauverbotszone im Abstand von 20 m von der südlichen Grundstücksgrenze
- Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken mit mindestens 3 m Breite und nur von der Meilwaldstraße aus
- Anwenden der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth für alle neu zu errichtenden Gebäude
- Bauweise entweder E+D mit einer Dachneigung bis max. 52° oder E+I+D mit einer Dachneigung von max. 30°
- Das Maß der baulichen Nutzung darf bei der Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4 und bei der Geschossflächenzahl (GFZ) max. 1,2 betragen

Von folgenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang I“ können Befreiungen in Aussicht gestellt werden:

- Nr. 7 „Einfriedungen“
- Nr. 11 „Maß der baulichen Nutzung“
- Nr. 12 „Zwingende Festsetzung von Vollgeschossen“
- Nr. 13 „Dachformen und Traufhöhen“
- Wegfall der Baulinien
- Nichteinhalten der Baugrenzen, auch für Garagen und Nebengebäude

### **Beschluss:**

Grundsätzlich kann das gemeindliche Einvernehmen zur weiteren Bebauung der Grundstücke südlich der Meilwaldstraße, die nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 A „Südhang II“ liegen, unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden:

- Einhaltung einer Bauverbotszone im Abstand von ca. 20 m von der südlichen Grundstücksgrenze
- Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken mit mindestens 3 m Breite und nur von der Meilwaldstraße aus
- Anwenden der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bubenreuth für alle neu zu errichtenden Gebäude

- Bauweise entweder E+D mit einer Dachneigung bis max. 52° oder E+I+D mit einer Dachneigung von max. 30°
- Das Maß der baulichen Nutzung darf bei der Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4 und bei der Geschossflächenzahl (GFZ) max. 1,2 betragen

Von folgenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang I“ können Befreiungen in Aussicht gestellt werden:

- Nr. 7 „Einfriedungen“
- Nr. 11 „Maß der baulichen Nutzung“
- Nr. 12 „Zwingende Festsetzung von Vollgeschossen“
- Nr. 13 „Dachformen und Traufhöhen“
- Wegfall der Baulinien
- Nichteinhalten der Baugrenzen, auch für Garagen und Nebengebäude

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

**Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung einer Terrassenüberdachung am Anwesen Fl.-Nr. 348/24, Falkenstr. 49**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 348/24, Falkenstraße 49, wird im Rahmen der Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erteilt.

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

**Lfd. Nr. 3 - Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

Der Vorsitzende bittet darum, dass sich die einzelnen Fraktionen Gedanken über die Straßenbenennung im Baugebiet „Hans-Paulus-Straße“ machen. Es sollten zwei getrennte Straßennamen – einmal für die größere Ringstraße und einmal für die kleinere Stichstraße hierzu – vergeben werden.

Vorstellbar wären z.B. alte Flurnamen, Namen im Bezug auf historische Persönlichkeiten, Berufsgruppen, wie etwa:

(Am/Zum) Krenacker/Krenäcker  
Krenackerstraße/Krenäckerstraße

Wirtsgartenäcker (alte Flurbezeichnung)

Bürgermeisterweg

Domprobststraße/Domprobstweg (die Höfe entlang der Hauptstraße gehörten früher zur Domprobstei Bamberg)

Cunz-Fischer-Straße (erster namentlich bekannter Dorfmeister [eine Art Bürgermeister] von 1468)

**Ende: 19:30 Uhr**

Rudolf Greif  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer