

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 31.01.2012 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
Seuberth, Wolfgang
Sprogar, Christian
Winkelmann, Manfred

Vertreter

Hauke, Maria

Schriftführer

Franz, Michael

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Ausschussmitglied

Veith, Johannes

Berufliche Gründe

Tagesordnung:

- 1. Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Ausbau des 2. Dachgeschosses zur Schwesternklausur im Altenpflegeheim St. Franziskus in Bubenreuth**
- 2. Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 445/2, Rathsberger Steige 7**
- 3. Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 445/2, Rathsberger Steige 9**
- 4. Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 48, Damaschkestraße 74**
- 4.1 Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 48, Damaschkestraße 74 - Weitergabe an den Gemeinderat**
- 5. Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/5 und 110/17, Nähe Binsenstraße 1/1 a**
- 6. Antrag von N.N. auf Ausnahmen von der Veränderungssperre in der Rudelsweiherstraße wegen Baumpflege- und Auslichtungsmaßnahmen auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 485/419, 485/88 und 485/97, Rudelsweiherstraße 20**
- 7. Bauleitplanung der Gemeinde Langensendelbach; Verfahren zum Erlass der Einbeziehungssatzung "Ziegelfeld"**
- 8. Bauleitplanung der Gemeinde Langensendelbach; Verfahren zum Erlass der Einbeziehungssatzung "Ziegelfeld", Ermächtigung der Verwaltung zur Beteiligung am weiteren Verfahren**
- 9. Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

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

Lfd. Nr. 1 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Ausbau des 2. Dachgeschosses zur Schwesternklausur im Altenpflegeheim St. Franziskus in Bubenreuth

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag des N.N. zum Ausbau des 2. Dachgeschosses zur Schwesternklausur im Altenpflegeheim St. Franziskus, Eichenplatz 6 in 91088 Bubenreuth, wird – so wie beantragt – erteilt.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 445/2, Rathsberger Steige 7

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben entspricht den Vorgaben des Bau- und Umweltausschusses und den bereits vorgelegten Bebauungsvorschlägen. Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Da die Vorgaben des Bau- und Umweltausschusses zu diesem Baugrundstück eingehalten werden, wird das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 445/2, Rathsberger Steige 7 erteilt.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 445/2, Rathsberger Steige 9

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben entspricht den Vorgaben des Bau- und Umweltausschusses und den bereits vorgelegten Bebauungsvorschlägen. Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Da die Vorgaben des Bau- und Umweltausschusses zu diesem Baugrundstück eingehalten werden, wird das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 445/2, Rathsberger Steige 9 erteilt.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 4 - Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 48, Damaschkestraße 74**Sachverhalt:**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die zulässige Bebauung richtet sich deshalb nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen.

Es erfolgt eine angeregte Diskussion, in der vor allem auf die bisher vom Bauausschuss vertretene Meinung eingegangen wird, grundsätzlich keine sog. „Hinterliegergrundstücke“ bebauen zu lassen oder das Bauen in „Zweiter Reihe“ zu ermöglichen. Mehrheitlich ist das Gremium der Meinung, diese Art der Bebauung fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Außerdem steht zu befürchten, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden und schlimmstenfalls sogar das Ortsbild durch die zu dichte Bebauung beeinträchtigt wird.

Als Vergleichsfälle in der letzten Zeit werden die Entscheidungen zum Grundstück Fl.-Nr. 486/6, Damaschkestraße 59 und zu einem Grundstück in der Mozartstraße herangezogen. Auch hier wurde aus den gleichen Erwägungen heraus eine Bebauung in zweiter Reihe abgelehnt bzw. stark eingeschränkt. So kann sich der Bau- und Umweltausschuss auf dem heute zu behandelnden Grundstück auch nur max. 2 Wohneinheiten, also zwei Doppelhaushälften oder 2 freistehende Wohngebäude, vorstellen.

Da aber momentan der Bebauungsplan „Südhang“ sowieso überarbeitet wird, soll versucht werden, den Umgriff dieser Bebauungsplanänderung zu erweitern und die Grundstücke beiderseits der Damaschkestraße bis in Höhe des Hochhauses Damaschkestraße 40 – 44 (ohne das Hochhausgrundstück selbst) mit einzubeziehen um Probleme und Fragen der vorstehenden Art vorausschauend mit zu klären und zu regeln. Hierzu werden zwei getrennte Beschlüsse gefasst.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 48, Damaschkestraße 74, kann nicht erteilt

werden, da der Bau- und Umweltausschuss der Meinung ist, diese Art der Bebauung fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Außerdem steht zu befürchten, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden und schlimmstenfalls sogar das Ortsbild durch die zu dichte Bebauung beeinträchtigt wird. So kann sich der Bau- und Umweltausschuss auf dem o.g. Grundstück auch nur max. 2 Wohneinheiten, also zwei Doppelhaushälften oder 2 freistehende Wohngebäude, vorstellen.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 4.1 - Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 48, Damaschkestraße 74 - Weitergabe an den Gemeinderat

Wortprotokoll:

Die Beratung und Abstimmung zu diesem TOP erfolgt ohne GRM Sprogar wegen persönlicher Betroffenheit.

Beschluss:

Da momentan der Bebauungsplan „Südhang“ überarbeitet wird, soll durch die Verwaltung versucht werden, den Umgriff dieser Bebauungsplanänderung zu erweitern und die Grundstücke beiderseits der Damaschkestraße bis in Höhe des Hochhauses Damaschkestraße 40 – 44 (ohne das Hochhausgrundstück selbst) mit einzubeziehen um Probleme und Fragen einer evtl. Nachverdichtung mit zu klären und zu regeln.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 5 - Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/5 und 110/17, Nähe Binsenstraße 1/1 a

Sachverhalt:

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die zulässige Bebauung richtet sich deshalb nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Auch in der Diskussion zu diesem Grundstück wird vor allem auf die bisher vom Bauausschuss vertretene Meinung eingegangen, grundsätzlich keine sog. „Hinterliegergrundstücke“ bebauen zu lassen oder das Bauen in „Zweiter Reihe“ zu ermöglichen. Mehrheitlich ist das Gremium auch im vorliegenden Fall der Meinung, diese Art der Bebauung fügt sich nicht in

die Eigenart der näheren Umgebung ein. Außerdem steht zu befürchten, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden und schlimmstenfalls sogar das Ortsbild durch die zu dichte Bebauung beeinträchtigt wird. Da in unmittelbarer Nähe einige Gewerbebetriebe liegen, sind zudem Fragen des Immissionsschutzes betroffen.

Auch hier werden zum Vergleich die in den letzten Jahren getroffenen Entscheidungen zum in der Nähe liegenden Grundstück Fl.-Nr(n). 110/13, 110/16, Binsenstraße 11, herangezogen. Aus den gleichen Erwägungen heraus wird eine Bebauung in zweiter Reihe im vorliegenden Fall auch abgelehnt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bebauungsvorschlag der N.N. zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/5 und 110/7, Nähe Binsenstraße 1/1 a, kann nicht erteilt werden, da der Bau- und Umweltausschuss der Meinung ist, diese Art der Bebauung fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Außerdem steht zu befürchten, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden und schlimmstenfalls sogar das Ortsbild durch die zu dichte Bebauung beeinträchtigt wird.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 6 - Antrag von N.N. auf Ausnahmen von der Veränderungssperre in der Rudelsweiherstraße wegen Baumpflege- und Auslichtungsmaßnahmen auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 485/419, 485/88 und 485/97, Rudelsweiherstraße 20

Sachverhalt:

Das betroffene Grundstück/die betroffenen Grundstücksflächen liegen innerhalb des Planbereichs einer Veränderungssperre im Sinne von § 14 BauGB. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann die Baugenehmigungsbehörde – im Einvernehmen mit der Gemeinde - von der Veränderungssperre eine Ausnahme zulassen (§ 14 Abs. 2 BauGB).

Während der nochmaligen Vorprüfung durch die Verwaltung hat sich gezeigt, dass durch unklare Formulierungen in den vorläufigen Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes „Rudelsweiherstraße“ eine Entscheidung, ob die beabsichtigten Baumpflege- und Auslichtungsmaßnahmen (auch Baumfällungen) den Intentionen des Bebauungsplanes „Rudelsweiherstraße“ nicht doch entgegenstehen werden, abschließend nicht einwandfrei zu treffen ist. Die Angelegenheit sollte bis zur endgültigen Klärung des Sachverhalts zurückgestellt werden.

Beschluss:

Da die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Rudelsweiherstraße“, welche die Festsetzungen von Anpflanzungen betreffen, noch nicht ganz klar definiert sind bzw. sich doch noch Vollzugsschwierigkeiten gezeigt haben, kann das gemeindliche Einvernehmen auf Ausnahmen von der Veränderungssperre noch nicht erteilt werden. Dem Antragsteller wird empfohlen, den Antrag auf Rodung vorläufig zurückzunehmen und auf klarstellende Formulierungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu warten. Ansonsten wäre der Antrag mit einer ablehnenden Stellungnahme an das Landratsamt weiterzuleiten.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 7 - Bauleitplanung der Gemeinde Langensendelbach; Verfahren zum Erlass der Einbeziehungssatzung "Ziegelfeld"
--

Sachverhalt:

Die Gemeinde Langensendelbach erlässt eine Einbeziehungssatzung für den Bereich „Ziegelfeld“, der bereits an drei Seiten von Bebauung umschlossen ist.

Ziel des Verfahrens ist, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen) mit einer Größe von ca. 3,4 ha im Norden von Langensendelbach als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Die Nettowohnbaufläche beträgt 2,7 ha. Es können dort Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden – Baurecht wird für geschätzt insgesamt rund 50 Wohneinheiten geschaffen.

Die Gemeinde Langensendelbach gibt der Gemeinde Bubenreuth im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch Gelegenheit, sich zu dem Vorwurf der Satzung zu äußern.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Bubenreuth sieht durch die Einbeziehungssatzung „Ziegelfeld“ der Gemeinde Langensendelbach keine eigenen Belange beeinträchtigt; 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 der Einbeziehungssatzung tangieren können. Besondere Belange des Um

weltschutzes, 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. 8 - Bauleitplanung der Gemeinde Langensendelbach; Verfahren zum Erlass der Einbeziehungssatzung "Ziegelfeld", Ermächtigung der Verwaltung zur Beteiligung am weiteren Verfahren

Sachverhalt:

Auf den in der Vorlage Nr. 003/2012 dargestellten Sachverhalt wird Bezug genommen.

Die Gemeinde Bubenreuth muss nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches erneut beteiligt werden, und zwar zu dem noch zu erstellenden **Entwurf der Einbeziehungssatzung** und gegebenenfalls auch noch dann, wenn dieser Entwurf im Verlauf des weiteren Verfahrens **geändert** werden sollte.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, im weiteren Verfahren zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Ziegelfeld“ der Gemeinde Langensendelbach ohne weitere Beschlussfassung im Bau- und Umweltausschuss 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 weitergehenden Auswirkungen als bisher bekannt auf Belange der Gemeinde Bubenreuth erwarten lässt.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 9 - Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges

Der Vorsitzende gibt folgendes zur Kenntnis:

1. Für das Gewerbeobjekt auf dem Areal der ehemaligen Firma „Optima“ liegen Bauanträge zur Errichtung von Werbeanlagen vor. Diese werden im Rahmen der laufenden Verwaltung an die Baugenehmigungsbehörde weitergegeben.

Aus den Reihen der Ausschussmitglieder werden folgende Anregungen gegeben bzw. Fragen gestellt:

1. **GRM Winkelmann** fragt an, ob ein Hinweisschild auf einen Gewerbebetrieb an der Kreuzung Birkenallee/Meilwaldstraße/Damaschkestraße den Vorgaben der Gemeinde Bubenreuth entspricht. **Der Vorsitzende** sagt zu, die Sache klären zu lassen.

Ende: 19:25 Uhr

Rudolf Greif
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer