

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.02.2012 im Sitzungssaal des Rathauses

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

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Greif, Rudolf

Ausschussmitglied

Paulus, Annemarie
Seuberth, Wolfgang
Sprogar, Christian
Veith, Johannes

Vertreter

Karl, Johannes

Vertretung für Herrn Manfred Winkelmann

Schriftführer

Franz, Michael

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Ausschussmitglied

Johrendt, Hildegard
Winkelmann, Manfred

Krankheit
Krankheit

Tagesordnung:

1. **Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit 12 barrierefreien Wohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 437/5, Rathsberger Steige 21**
2. **Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung eines 7-Familienhauses mit 2 Penthauswohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 437/5, Rathsberger Steige 21**
3. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung von zwei Fertiggaragen mit Flachdach auf dem Grundstück Fl.-Nr. 383/13, Dompfaffstraße 17**
4. **Antrag der N.N. auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wegen des Ersatzneubaus der 110-kV-Leitung Nürnberg-Ebensfeld**
5. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/5, Nähe Binsenstraße 1**
6. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/17, Nähe Binsenstraße 1**
7. **Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

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

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 31.01.2012 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit 12 barrierefreien Wohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 437/5, Rathsberger Steige 21

Sachverhalt:

Das zur Bebauung vorgesehene Baugrundstück liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und ist gem. dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bubenreuth als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Insbesondere ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art (z.B. Wohngebäude, Gewerbegebäude, gemischt genutztes Gebäude)

und Maß (z.B. Grundflächenzahl – GRZ, Geschossflächenzahl – GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage) der baulichen Nutzung, der Bauweise (offene oder geschlossene Bauweise) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Legt man den o.g. Kriterienkatalog zu Grunde, dann können die folgenden Positionen festgehalten werden:

- Art der baulichen Nutzung: Wohngebäude (wie in der näheren Umgebung vorhanden)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ tatsächlich 0,23 (max. 0,4); GFZ tatsächlich 0,63 (max. 1,2), Zahl der Vollgeschosse 3 incl. Dachgeschoss (teilweise in der näheren Umgebung vorhanden) [Kriterienkatalog nicht vollständig bzw. nicht ausschließlich anwendbar!]
- Bauweise: offene Bauweise (wie in der näheren Umgebung vorhanden)
- Erschließung: gesichert, da in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsanlage anliegend, mit allen erforderlichen Anschlussmöglichkeiten an die einzelnen Versorgungsträger

Die restlichen Punkte sind nicht prüfbar bzw. müssten durch das Gremium festgestellt werden.

Beschluss:

Da der Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit 12 barrierefreien Wohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 437/5, Rathsberger Steige 21, nach mehrheitlicher Meinung des Bau- und Umweltausschusses durchaus eine Beeinträchtigung des Ortsbildes oder sonstiger gemeindlicher Belange nach sich ziehen könnte, wird die Angelegenheit zuständigkeitshalber zur weiteren Beratung und Entscheidung an den Gemeinderat weitergeleitet. Vor der Weiterbehandlung in einer der nächsten Plenumsitzungen soll durch die Verwaltung ein Ortstermin, möglichst mit Darstellung der Höhenabwicklung der Gebäude, vereinbart werden.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung eines 7-Familienhauses mit 2 Penthauswohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 437/5, Rathsberger Steige 21

Sachverhalt:

Das zur Bebauung vorgesehene Baugrundstück liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und ist gem. dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bubenreuth als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Insbesondere ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art (z.B. Wohngebäude, Gewerbegebäude, gemischt genutztes Gebäude) und Maß (z.B. Grundflächenzahl – GRZ, Geschossflächenzahl – GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage) der baulichen Nutzung, der Bauweise (offene oder geschlossene Bauweise) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Legt man den o.g. Kriterienkatalog zu Grunde, dann können die folgenden Positionen festgehalten werden:

- Art der baulichen Nutzung: Wohngebäude (wie in der näheren Umgebung vorhanden)
- Zahl der Vollgeschosse 3 incl. Dachgeschoss (teilweise in der näheren Umgebung vorhanden) [Kriterienkatalog nicht vollständig bzw. nicht ausschließlich anwendbar!]
- Bauweise: offene Bauweise (wie in der näheren Umgebung vorhanden)
- Erschließung: gesichert, da in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsanlage anliegend, mit allen erforderlichen Anschlussmöglichkeiten an die einzelnen Versorgungsträger

Die restlichen Punkte sind nicht prüfbar bzw. müssten durch das Gremium festgestellt werden.

Beschluss:

Da der Bebauungsvorschlag von N.N. zur Errichtung eines 7-Familienhauses mit 2 Penthauswohnungen und Tiefgarage (zuzüglich eines 1-Familienhauses als Option) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 437/5, Rathsberger Steige 21, nach mehrheitlicher Meinung des Bau- und Umweltausschusses durchaus eine Beeinträchtigung des Ortsbildes oder sonstiger gemeindlicher Belange nach sich ziehen könnte, wird die Angelegenheit zuständigkeithalber zur weiteren Beratung und Entscheidung an den Gemeinderat weitergeleitet. Vor der Weiterbehandlung in einer der nächsten Plenumsitzungen soll durch die Verwaltung ein Ortstermin, möglichst mit Darstellung der Höhenabwicklung der Gebäude, vereinbart werden.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung von zwei Fertiggaragen mit Flachdach auf dem Grundstück Fl.-Nr. 383/13, Dompfaffstraße 17

Wegen persönlicher Beteiligung nimmt GRM Wolfgang Seuberth an der Beratung und Abstimmung zu diesem TOP nicht mit teil.

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesenweg“, außerhalb der dort festgelegten Baugrenzen für Garagen. Entsprechende Befreiungen bzw. Zustimmungen zu Abweichungen von den einschlägigen Vorschriften sind zur Verwirklichung des Bauvorhabens also erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 13.12.2011 – anlässlich eines Bebauungsvorschlags im o.g. Sinne – bereits mit dem Anliegen befasst und dem Bauvorhaben unter Einhaltung bestimmter Bedingungen das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Fertiggaragen mit Flachdach auf dem Grundstück Fl.-Nr. 383/13, Dompfaffstraße 17, wird erteilt. Eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5/6 „Wiesenweg“ sowie eine Zustimmung zur Abweichung von § 5 Abs. 3 der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung wegen des fehlenden Stauraums vor den Garagen kann erteilt werden. Die Garagen sind mit einer per Funk fernbedienbaren automatischen Toröffnung auszustatten.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 4 - Antrag der N.N. auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wegen des Ersatzneubaus der 110-kV-Leitung Nürnberg-Ebensfeld**Sachverhalt:**

Im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau der 110-kV-Leitung Nürnberg-Ebensfeld der Deutschen Bahn sollen auch die einzelnen Masten erneuert werden. Diese liegen teilweise in einem Gebiet, in dem Bodendenkmäler vermutet werden; gesicherte Erkenntnisse hierüber liegen aber leider nicht vor.

Da im Rahmen der Träger öffentlicher Belange auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege von Amts wegen durch das Landratsamt mit beteiligt ist und der Gemeinde keine weiteren Erkenntnisse über konkrete Bodendenkmäler in diesem Bereich vorliegen, sollte das gemeindliche Einverständnis gem. Art. 15 Abs. 1 DSchG erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einverständnis gem. Art. 15 Abs. 1 DSchG für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau der 110-kV-Leitung Nürnberg-Ebensfeld der Deutschen Bahn wird erteilt, da im Rahmen der Träger öffentlicher Belange auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege von Amts wegen durch das Landratsamt mit beteiligt ist und der

Gemeinde keine weiteren Erkenntnisse über konkrete Bodendenkmäler in diesem Bereich vorliegen. Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Hinweise auf Bodendenkmäler etc. zu Tage treten, so sind umgehend das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Gemeinde Bubenreuth zu verständigen.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 5 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/5, Nähe Binsenstraße 1
--

Sachverhalt:

Die nachstehenden Ausführungen sind in engem sachlichem und räumlichem Zusammenhang mit dem ebenfalls heute zu behandelnden Antrag auf Baugenehmigung für das unmittelbar angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 110/17 zu sehen und gelten dort analog.

Das vorgesehene Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und ist gem. rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bubenreuth als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die zulässige Bebauung richtet sich deshalb nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Schon in der Sitzung am 31.01.2012 wurde ein Bebauungsvorschlag für dieses Grundstück behandelt, der im Wesentlichen die gleichen Gegebenheiten aufwies wie der jetzt vorliegende Antrag auf Baugenehmigung. Der Bau- und Umweltausschuss hat in einer ausführlichen Diskussion damals überwiegend die Meinung vertreten, dass eine sog. „Bebauung in zweiter Reihe (Hinterliegergrundstücke)“ in den meisten Fällen nicht mit den Vorstellungen der Gemeinde über eine ordentliche bauliche Entwicklung des Innenbereichs des Ortes in Einklang zu bringen ist. So wurde vor allem bemängelt, dass diese Art der Bebauung sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und außerdem zu befürchten steht, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden. Schlimmstenfalls könnte sogar das Ortsbild durch die zu dichte Bebauung beeinträchtigt werden. Da in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück Gewerbebetriebe liegen, sind zudem Fragen des Immissionsschutzes betroffen. Aus den oben dargelegten Gründen hat die Gemeinde auch in der letzten Zeit ähnlich gelagerte Anfragen stets negativ beschieden. Vor allem bezüglich des in unmittelbarer Nähe liegenden Grundstücks Fl.-Nr(n). 110/13 und 110/16 war die Haltung über Jahre hinweg eindeutig.

Beschluss:

Das **gemeindliche Einvernehmen** zum Antrag der N.N. auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/5, Nähe Binsenstraße 1, wird **nicht erteilt**, 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 werden.

rächtigt wird. Eine sog. „Bebauung in zweiter Reihe (Hinterliegergrundstücke)“ ist zudem in den meisten Fällen – so auch im vorliegenden Fall – nicht mit den Vorstellungen der Gemeinde über eine ordentliche bauliche Entwicklung des Innenbereichs des Ortes in Einklang zu bringen.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 6 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/17, Nähe Binsenstraße 1

Sachverhalt:

Die nachstehenden Ausführungen sind in engem sachlichem und räumlichem Zusammenhang mit dem ebenfalls heute zu behandelnden Antrag auf Baugenehmigung für das unmittelbar angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 110/5 zu sehen und gelten dort analog.

Das vorgesehene Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und ist gem. rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bubenreuth als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die zulässige Bebauung richtet sich deshalb nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Schon in der Sitzung am 31.01.2012 wurde ein Bebauungsvorschlag für dieses Grundstück behandelt, der im Wesentlichen die gleichen Gegebenheiten aufwies wie der jetzt vorliegende Antrag auf Baugenehmigung. Der Bau- und Umweltausschuss hat in einer ausführlichen Diskussion damals überwiegend die Meinung vertreten, dass eine sog. „Bebauung in zweiter Reihe (Hinterliegergrundstücke)“ in den meisten Fällen nicht mit den Vorstellungen der Gemeinde über eine ordentliche bauliche Entwicklung des Innenbereichs des Ortes in Einklang zu bringen ist. So wurde vor allem bemängelt, dass diese Art der Bebauung sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und außerdem zu befürchten steht, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden. Schlimmstenfalls könnte sogar das Ortsbild durch die zu dichte Bebauung beeinträchtigt werden. Da in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück Gewerbebetriebe liegen, sind zudem Fragen des Immissionsschutzes betroffen. Aus den oben dargelegten Gründen hat die Gemeinde auch in der letzten Zeit ähnlich gelagerte Anfragen stets negativ beschieden. Vor allem bezüglich des in unmittelbarer Nähe liegenden Grundstücks Fl.-Nr(n). 110/13 und 110/16 war die Haltung über Jahre hinweg eindeutig.

Beschluss:

Das **gemeindliche Einvernehmen** zum Antrag der N.N. auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 110/17, Nähe Binsenstraße 1, wird **nicht erteilt**, 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 werden.

rächtigt wird. Eine sog. „Bebauung in zweiter Reihe (Hinterliegergrundstücke)“ ist zudem in den meisten Fällen – so auch im vorliegenden Fall – nicht mit den Vorstellungen der Gemeinde über eine ordentliche bauliche Entwicklung des Innenbereichs des Ortes in Einklang zu bringen.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

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

Es liegen keine Kenntnisnahmen, Anfragen oder sonstiges vor.

Ende: 19:25 Uhr

Rudolf Greif
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer