

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 12.06.2012 im Sitzungssaal des Rathauses**

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

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

Greif, Rudolf

#### **Ausschussmitglied**

Seuberth, Wolfgang  
Sprogar, Christian

#### **Vertreter**

Hauke, Maria  
Karl, Johannes

Vertretung für Herrn Johannes Veith  
Vertretung für Herrn Manfred Winkel-  
mann

Reiß, Heinz

Vertretung für Frau Annemarie Paulus

#### **Schriftführer**

Franz, Michael

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

#### **Ausschussmitglied**

Johrendt, Hildegard  
Paulus, Annemarie  
Veith, Johannes  
Winkelmann, Manfred

familiäre Gründe  
familiäre Gründe  
berufliche Gründe  
berufliche Gründe

**Tagesordnung:**

1. **Baumaßnahmen der Gemeinde Bubenreuth - Ertüchtigung des Untergeschosses der Turnhalle im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes; Vorstellung des ausgearbeiteten planerischen Konzeptes zur brandschutztechnischen Sanierung**
2. **Bebauungsvorschlag von N.N. zur Nutzungsänderung und zum Umbau des bestehenden Gewerbebetriebes in ein Mietshaus mit 5 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/225, Garagenweg 5**
3. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Neubau von Einfamilienwohnhäusern mit Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 110/5 und 110/17, Nähe Binsenstraße 1**
4. **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 24.04.2012 werden nicht erhoben.

**Lfd. Nr. 1 - Baumaßnahmen der Gemeinde Bubenreuth - Ertüchtigung des Untergeschosses der Turnhalle im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes; Vorstellung des ausgearbeiteten planerischen Konzeptes zur brandschutztechnischen Sanierung**

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Gemeinderates am 24.04.2012 wurde mehrheitlich beschlossen, auch das Untergeschoss der Turnhalle brandschutztechnisch sanieren zu lassen. Hierzu sollte die Ingenieurgesellschaft Ulm ein planerisches Konzept erstellen. Dieses Konzept liegt nun vor und wird dem Bau- und Umweltausschuss in der heutigen Sitzung durch Herrn Ulm ausführlich vorgestellt. Da in der o.g. Gemeinderatssitzung am 24.04.2012 auch die Umsetzung dieses Konzeptes mit beschlossen wurde, sollte der Bau- und Umweltausschuss auf der Grundlage des heute vorgestellten Konzepts auch die Ausschreibung, Vergabe und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen – unter Beachtung der haushaltsrechtlichen Vorschriften – beschließen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt das planerische Konzept sowie die dazugehörige Kostenberechnung, die mit einer Gesamtbruttosumme von 39.600,00 EUR schließt, der Ingenieurgesellschaft Ulm vom 12.06.2012 zur brandschutztechnischen Sanierung des Untergeschosses der Turnhalle zur Kenntnis und beschließt, auf Grundlage dieses Konzeptes, die weitere Ausschreibung, Vergabe und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen – unter Beachtung der haushaltsrechtlichen Vorschriften – durch die Ingenieurgesellschaft Ulm ausführen zu lassen. Vorsorglich wird zusätzlich beschlossen, dem Ersten Bürgermeister die Be-

fugnis zur Vergabe der erforderlichen notwendigen Türen zu erteilen, auch wenn der Betrag hierfür 15.000,00 EUR geringfügig übersteigt (nach der vorläufigen Kostenberechnung des Büros Ulm 15.600,00 EUR). Es ist dringend anzustreben, die Arbeiten so rechtzeitig abzuschließen, dass die Ferienbetreuung 2012 ohne Beeinträchtigung im Untergeschoss der Turnhalle stattfinden kann.

**Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 2 - Bebauungsvorschlag von N.N. zur Nutzungsänderung und zum Umbau des bestehenden Gewerbebetriebes in ein Mietshaus mit 5 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/225, Garagenweg 5**

**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bubenreuth in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist es als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die Bebauung regelt sich daher nach den Vorgaben des § 34 BauGB bzw. im Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung nach den Festsetzungen des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Generell bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken gegen eine Umnutzung von (leerstehendem) Gewerbegebäude in Wohngebäude, wenn die Vorgaben des § 34 BauGB eingehalten werden. Da es sich um ein Bestandsgebäude handelt, erübrigen sich die Fragen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Auch das Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung, die Beeinträchtigung des Ortsbildes und die Frage der gesicherten Erschließung dürften letztendlich als erfüllt gelten. Etwas differenzierter zu betrachten sind die Anforderungen an gesunden Wohnverhältnisse. Hierzu ist zu bemerken, dass so gut wie keine Freiflächen auf dem Baugrundstück vorhanden sind – eine Gartennutzung ist also von vorne herein ausgeschlossen. Die ab 3 Wohnungen geforderte Errichtung eines Kinderspielplatzes gem. Art. 7 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist aus den gleichen Gründen nicht möglich. Schließlich ist die Anordnung der Stellplätze als zumindest unbefriedigend zu bezeichnen, da eine dauernde, leicht mögliche Nutzung zumindest der im beiliegenden Lageplan mit einem (\*) versehenen Stellplätze auf Grund der beschränkten Anfahrmöglichkeit als unwahrscheinlich erscheint. Hinzu kommt noch, dass der Garagenweg selbst sehr schmal und teilweise steil ist, so dass ein Wenden im hinteren Bereich kaum möglich ist und es zudem fraglich erscheint, ob die Straße als Ganzes dem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Schaffung von 5 Wohneinheiten gewachsen ist. Auch von Seiten der Feuerwehr bestehen erhebliche Bedenken wegen des Brandschutzes (z.B. fehlende Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehrfahrzeuge).

Aus den oben dargelegten Gründen erscheint die Umwandlung des bestehenden Gewerbebetriebes in ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten äußerst problematisch und nur mit weitreichenden Zugeständnissen an gesunde Wohnverhältnisse und die verkehrs- und brandschutztechnischen Erfordernisse möglich.

**Beschluss:**

**Das gemeindliche Einvernehmen** zur Nutzungsänderung und zum Umbau des bestehenden Gewerbebetriebes in ein Mietshaus mit 5 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/225, Garagenweg 5 **kann nicht in Aussicht gestellt werden**, da zwar generell keine Bedenken gegen eine Umnutzung von (leerstehendem) Gewerbegebäude in Wohngebäude bestehen, wenn die Vorgaben des § 34 BauGB eingehalten werden. Dies trifft zwar – vor allem, da es sich um ein Bestandsgebäude handelt – größtenteils zu, jedoch nicht an die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Es sind so gut wie keine Freiflächen auf dem Baugrundstück vorhanden – eine Gartennutzung ist also von vorne herein ausgeschlossen. Die ab 3 Wohnungen geforderte Errichtung eines Kinderspielplatzes gem. Art. 7 Abs. 2 BayBO ist aus den gleichen Gründen nicht möglich bzw. nicht vorgesehen. Schließlich ist die Anordnung der Stellplätze als zumindest unbefriedigend zu bezeichnen, da eine dauernde, leicht mögliche Nutzung zumindest eines Teils der geplanten Stellplätze auf Grund der beschränkten Anfahrmöglichkeit als unwahrscheinlich erscheint. Hinzu kommt noch, dass der Garagenweg selbst sehr schmal und teilweise steil ist, so dass ein Wenden im hinteren Bereich kaum möglich ist und es zudem fraglich erscheint, ob die Straße als Ganzes dem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Schaffung von 5 Wohneinheiten gewachsen ist. Auch von Seiten der Feuerwehr bestehen erhebliche Bedenken wegen des Brandschutzes (z.B. fehlende Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehrfahrzeuge). Aus den oben dargelegten Gründen erscheint die Umwandlung des bestehenden Gewerbebetriebes in ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten äußerst problematisch und nur mit weitreichenden Zugeständnissen an gesunde Wohnverhältnisse und die verkehrs- und brandschutztechnischen Erfordernisse möglich und kann daher nicht befürwortet werden.

**Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zum Neubau von Einfamilienwohnhäusern mit Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 110/5 und 110/17, Nähe Binsenstraße 1**

**Sachverhalt:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat mit Beschlüssen vom 28.02.2012 das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern auf den o.g. Grundstücken verweigert. Begründet wurde dies vor allem damit, dass sich die Gebäude nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würden und außerdem die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gegeben seien und evtl. das Ortsbild durch ein Bauen in sog. zweiter Reihe (Hinterliegergrundstücke) beeinträchtigt würde.

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt als Baugenehmigungsbehörde kann sich den Ausführungen der Gemeinde Bubenreuth in keinem Punkt anschließen und vertritt die Auffassung, dass das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 2 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen hätte versagt werden dürfen. Aus Sicht des Landratsamtes (siehe beiliegende ausführliche Begründung der unteren Bauaufsichtsbehörde) wurde das gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht versagt.

Das Landratsamt gibt der Gemeinde Bubenreuth daher die Möglichkeit, über den Bauantrag neu zu beschließen und diesen Beschluss der Behörde mitzuteilen. Sollte die Gemeinde Bubenreuth das gemeindliche Einvernehmen abermals nicht erteilen, so wird es gem. § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB i.V.m. Art. 67 Abs. 1 Satz 1 BayBO ersetzt werden.

**Hinweis: Da alle anwesenden Ausschussmitglieder mit „Nein“ gestimmt haben, wird der Beschluss vom 28.02.2012 nicht aufgehoben und das gemeindliche Einvernehmen wird auch neuerlich nicht erteilt.**

### **Beschluss:**

Das **gemeindliche Einvernehmen** zum Antrag auf Baugenehmigung der N.N. zur Errichtung zweier Einfamilienwohnhäuser mit Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 110/5 und 110/17, Nähe Binsenstraße 1, **wird** auf Grund der ausführlich dargelegten Sichtweise der unteren Bauaufsichtsbehörde **erteilt**. Zwar ist die Gemeinde nach wie vor der Meinung, dass eine sog. „Bebauung in zweiter Reihe (Hinterliegergrundstücke)“ 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 ist, jedoch sind nach neuerlicher Betrachtung keine ausreichenden gesetzlichen Grundlagen zur Verhinderung der oben genannten Bauvorhaben gegeben. Insofern schließt sich die Gemeinde Bubenreuth jetzt den Ausführungen des Landratsamtes an und erteilt in beiden Fällen das gemeindliche Einvernehmen.

**Anwesend: 6 / mit 0 gegen 6 Stimmen**

### **Lfd. Nr. 4 - Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

#### **Der Vorsitzende gibt folgendes zur Kenntnis:**

1. Einvernehmlich wird mit den Ausschussmitgliedern wegen der Nutzungsänderung des Gebäudes Garagenweg 5 und der damit verbundenen Probleme ein **Ortstermin am Samstag, dem 16.06.2012, 09:00 Uhr**, vor dem Anwesen Gargenweg 5 vereinbart.

#### **Aus den Reihen der anwesenden Ausschussmitglieder werden folgende Anfragen gestellt:**

1. **GRM Seuberth** möchte wissen, ob nicht der neue Jugendraum während der Vormittagsstunden auch für das „Zwergennest“ zur Verfügung gestellt werden könnte. **Der Vorsitzende** hält diese Lösung für ungeeignet und schlägt stattdessen vor, das momentan brandschutztechnisch zu sanierende UG der Turnhalle für diese Zwecke mit zu verwenden.

#### **Aus den Reihen der anwesenden Zuhörer werden folgende Fragen gestellt:**

2. **Ein Zuhörer** möchte wissen, ob sich der Bau- und Umweltausschuss bzgl. des in der

BUA-Sitzung am 24.04.2012 ebenfalls negativ beurteilten Grundstückes Fl.-Nr. 110/12 (TF), Nähe Binsenstraße 9, ebenfalls gegen eine nachträgliche Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens aussprechen würde, falls das Landratsamt zu dem Ergebnis kommt, das gemeindliche Einvernehmen evtl. zu ersetzen. **Der Vorsitzende** erklärt, dass hierzu momentan keine Aussagen getroffen werden können, da eine Begründung des Landratsamtes zu dem angesprochenen Antrag auf Vorbescheid bis jetzt nicht vorliegt.

**Ende: 19:40 Uhr**

Rudolf Greif  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer