



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 23.04.2018
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:10 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des
Rathauses

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift
2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
3. Bekanntgabe von Bauanträgen im Baugebiet "Buch-östlich der Hopfenleithe"
4. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 4.1 Neubau einer landwirtschaftlichen Unterstellhalle Denglerweg 1, 91085 Weisendorf, Fl.-Nr. 324 Gemarkung Unterreichenbach
 - 4.2 Anbau an eine bestehende Dachgaube auf der Südseite und Neubau einer Gaube auf der Nordseite, Flur-Nr. 372/45 Gemarkung Weisendorf, Egerlandstr. 6
 - 4.3 Anheben des Dachstuhls von 30° auf 40° Dachneigung sowie Ausbau des Dachgeschosses, Flur-Nr. 57 Gemarkung Kairindach, Kairindacher Str. 18
 - 4.4 Neubau eines Löschteichs, Am Auweg 1 91085 Weisendorf, Fl.-Nr. 216/1 Gemarkung Kairindach
 - 4.5 Antrag auf Vorbescheid über Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Carportstellplätzen und 2 Stellplätzen, Flur-Nr. 99/1 Gemarkung Kairindach, Nahe Kairindacher Str.
 - 4.6 Antrag auf isolierte Befreiung über Errichtung eines Zaunes mit 1,30 m Höhe, Flur-Nr. 1028/34 Gemarkung Weisendorf, Zur Alten Burg 11
 - 4.7 Formlose Bauvoranfrage über Errichtung eines mobilen Hühnerstalls, Flur-Nr. 341 Gemarkung Kairindach
5. Wasserrechtliches Verfahren zur Verkleinerung bzw. Teilauffüllung des Trinkweihers, Flur-Nr. 968 Gemarkung Großenseebach im Ortsteil Neuenbürg; Stellungnahme durch den Markt Weisendorf
6. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Großenseebach; Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
7. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Heßdorf; Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
8. Bebauungsplan "Mechelwind Ost" im Ortsteil Mechelwind der Stadt Höchstädt/A.; Beteiligung als Nachbargemeinde
9. Bebauungsplan "Ortskern Münchaurach I" der Gemeinde Aurachtal, Ortsteil Münchaurach; Beteiligung gem. § 2 Abs. 2 BauGB
10. Einbeziehungssatzung "Ortsabrundung Linden Süd-Ost" der Gemeinde Gerhardshofen; Beteiligung als Nachbargemeinde

Erster Bürgermeister Heinrich Süß eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift

Mit der Einladung wurde die Sitzungsniederschrift versandt.

Die Sitzungsniederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 19.03.2018 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.03.2018 fand keine nichtöffentliche Sitzung statt.

2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Sachverhalt

Es sind keine Bekanntgaben veranlasst.

Zur Kenntnis genommen

3. Bekanntgabe von Bauanträgen im Baugebiet "Buch-östlich der Hopfenleithe"

Sachverhalt

Die nachfolgenden Bauanträge wurden

gemäß Art. 58 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt:

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Carport und Lagerraum, Flur-Nr. 374/8 Gemarkung Unterreichenbach, Feldweiher 8

Bauherr: Berner, Susanne, Geiwitzenweg 13, 91085 Weisendorf

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Geräte/Lagerraum, Flur-Nr. 375/4 Gemarkung Unterreichenbach, Feldweiher 4

Bauherr: Kreiner, Daniel, Geiwitzenweg 13, 91085 Weisendorf

Beschluss

Zur Kenntnis genommen

4. Bauanträge und Bauvoranfragen

4.1 Neubau einer landwirtschaftlichen Unterstellhalle Denglerweg 1, 91085 Weisendorf, Fl.-Nr. 324 Gemarkung Unterreichenbach

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 324 Gemarkung Unterreichenbach, Denglerweg 1, 91085 Weisendorf OT Buch soll eine landwirtschaftliche Unterstellhalle an das bestehende Nebengebäude angebaut werden. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Das anfallende Oberflächenwasser soll in den eigenen Fischteich eingeleitet werden. Die Nachbarn haben den Bauantrag unterschrieben.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Weisendorf erteilt sein Einvernehmen zur geplanten Baumaßnahme.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

4.2 Anbau an eine bestehende Dachgaube auf der Südseite und Neubau einer Gaube auf der Nordseite, Flur-Nr. 372/45 Gemarkung Weisendorf, Egerlandstr. 6

Sachverhalt

Durch die Erweiterung bzw. Neubau der Gauben wird der Wohnraum im DG erweitert und besser belichtet.

Nach dem Bebauungsplan „Mitteldorfer Weg“ sind Dachgauben bis zu einer Größe von 1,50 m x 1,2 m in der Ansicht zulässig.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt und für die beiden Gauben wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt. Für die Länge der Gaube in der Südansicht über 2/5 der Firstlänge des Wohnhauses, wird von der Dachgaubensatzung eine Abweichung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

4.3 Anheben des Dachstuhls von 30° auf 40° Dachneigung sowie Ausbau des Dachgeschosses, Flur-Nr. 57 Gemarkung Kairlindach, Kairlindacher Str. 18

Sachverhalt

An dem bestehenden Wohnhaus soll der Dachstuhl von derzeit 30° Dachneigung auf 40° angehoben werden. Der Kniestock bleibt unverändert bei ca. 50 cm. Außerdem soll im Süden und Norden je eine Dachgaube erstellt werden, die Gaube im Süden wird als Dachloggia ausgeführt.

Die Ausführung/Gestaltung der Dachgauben

entspricht der Dachgaubensatzung des Marktes Weisendorf.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt, insbesondere zu der Gestaltung der Dachgauben (Dachloggia).

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

4.4 Neubau eines Löschteichs, Am Auweg 1 91085 Weisendorf, Fl.-Nr. 216/1 Gemarkung Kairlindach

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 216/1 Gemarkung Kairlindach, Am Auweg 1, 91085 Weisendorf soll ein Löschteich errichtet werden, um die Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Der Löschteich soll mit einem 1,25 m hohen verzinkten Maschendrahtzaun eingezäunt werden. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Biogasanlage Gemarkung Kairlindach“. Es werden folgende Anträge auf Befreiung von Bebauungsplanfestsetzungen gestellt:

3.2: Im Bereich der umlaufenden Randeingrünung ist jegliche Bebauung unzulässig.

Begründung: „Bei der Errichtung des Löschwasserteiches handelt es sich gemäß BauGB um ein bauliches Vorhaben. Auf Grund der Tatsache, dass keine andere geeignete Fläche vorhanden ist, ist die Errichtung des Löschwasserteiches (DIN 14210) auf der geplanten Fläche, z. T. innerhalb der gemäß BBauPl vorgegebenen Randbegrünung, notwendig. Gleiches gilt für die Einfriedung, welche gemäß BBauPl für das Gesamtgrundstück ausgeschlossen ist. Die Einfriedung erfolgt nur im direkten Umgriff des Löschwasserteich und ist gemäß DIN 124210 mit einer Höhe von 1,25 m auszuführen.“

7.1.1 Entwicklungsziele: Die Entwicklungsziele für die Ausgleichsflächen sind

- die Entwicklung einer mit Einzelbäumen überstellten

standortgerechten freiwachsenden Hecke

- die Entwicklung naturnaher Krautsäume an den Heckenaußenseiten sowie
- die Entwicklung von extensivem Grünland an den Heckeninnenseiten als Lebensraum für zahlreiche Arten der gewachsenen Kulturlandschaft sowie zur landschaftlichen Einbindung der Biogasanlage

7.1.2 Pflanzgebote für Bäume: Die mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind zwingend einzuhalten. Bei eventuellem Ausfall ist entsprechend der Festsetzungen nachzupflanzen.

7.1.3 Baumartenfestsetzungen: (Angabe von Baumarten)

7.1.4 Pflanzgebote für Sträucher: Zur landschaftlichen Einbindung der Biogasanlage ist eine fünfreihige freiwachsende Hecke mit Arten der frühen Sukzessionsphase zu pflanzen. 60 % Schlehe, 30 % Weißdorn, 10 % Hundsrose, Baumschulqualität 2xv., 3-5 TR, 100/150, Pflanzreihenabstand 150 cm, Abstand in der Pflanzreihe: 100 cm. Die Pflanzungen sind so zu pflegen, dass sich die Gehölze artgerecht entwickeln können. Der Wurzelbereich der Pflanzungen darf nicht überbaut werden.

Begründungen:

„Die Entwicklungsziele für die umlaufende Randbegrünung werden durch die Anlegung eines Löschteichs nicht gestört. Das im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot wird eingehalten. Im Bereich des Löschteichs wird diese auf die außenliegende Böschung des Löschteichs angewendet. Der Löschteich selbst wird nach den Bestimmungen gepflegt und ist von übermäßigem Bewuchs freizuhalten. Die Art und Anzahl der im Bebauungsplan angebotenen möglichen Bepflanzung wird beibehalten. Der Löschteich stellt zudem für zahlreiche Arten eine Erweiterung des Lebensraums dar, weitere Arten können sich ansiedeln, deren Anforderungen an Lebensräumen durch einen Löschteich erfüllt werden können. Die Abdichtung des Löschwasserteichs erfolgt mit natürlichen, abdichtenden

Bodenschichten (z. B. ton-/lehmhaltig)“

Der Grundstücksnachbar hat den Bauantrag unterschrieben.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für einen Löschteich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 216/1 Gemarkung Kairindach wird erteilt, den beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 7 Nein: 1

Anwesend: 8

4.5

**Antrag auf Vorbescheid über
Neubau eines Einfamilienhauses
mit 2 Carportstellplätzen und 2
Stellplätzen, Flur-Nr. 99/1
Gemarkung Kairindach, Nahe
Kairindacher Str.**

Sachverhalt

Seit Januar 2015 haben die Antragsteller mehrfach beim Markt Weisendorf angefragt, inwieweit hier eine Bebauung möglich ist. Mit Schreiben vom 30.03.2016 hatten sie formlos beantragt, die Flur-Nrn. 99/1 und 99/2 Gemarkung Kairindach in der Darstellung des Flächennutzungsplanes für Kairindach zu ändern.

Im Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Weisendorf 2030 sind die entsprechenden Flächen als geplante gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Zu diesem Flächennutzungsplanverfahren erfolgt in den nächsten Wochen die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Mit Schreiben vom 20.03.2018 stellt der Planer bzw. die Antragsteller ausführlich „Erläuterungen zum Bauvorhaben und Fragen zum Vorbescheid“. Dieses Schreiben liegt allen Ausschussmitgliedern zur Information vor. Es werden 2 Varianten für eine Bebauung aufgezeigt.

Beschluss I

Das gemeindliche Einvernehmen wird zur

aufgezeigten und geschilderten Variante 1 für die Bebauung der Flur-Nr. 99/1 erteilt. Hier ist die direkte Erschließung gesichert.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

Beschluss II

Alternativ erfolgt die Zustimmung zu Variante 2 auf Flur-Nr. 99/2. Wobei hier mit den Antragstellern ggf. bei Einreichung des späteren Bauantrages bezüglich der Erschließung (Zufahrt als Hinterlieger, Kanalhausanschluss und Wasserhausanschluss) eine Erschließungsvereinbarung abgeschlossen werden muss.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 7 Nein: 1
Anwesend: 8

4.6 Antrag auf isolierte Befreiung über Errichtung eines Zaunes mit 1,30 m Höhe, Flur-Nr. 1028/34 Gemarkung Weisendorf, Zur Alten Burg 11

Sachverhalt

An der östlichen Grundstücksgrenze soll ein Holzzaun (Staketenzaun halbrund – Lärche) mit einer Höhe von 1,30 m errichtet werden. Das geplante Vorhaben ist verfahrensfrei gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO. Nach dem Bebauungsplan sind Einfriedungen mit Maschendraht oder Holzlatten in der Gesamthöhe von 1 m auszuführen. Alle Nachbarn haben den Plan unterschrieben.

Beschluss

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für die beantragte Einfriedung mit der Höhe von 1,30 m eine Befreiung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

4.7 Formlose Bauvoranfrage über Errichtung eines mobilen Hühnerstalls, Flur-Nr. 341 Gemarkung Kairlindach

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 27.03.2018, welches allen Ausschussmitgliedern zur Information vorliegt, wird das Vorhaben erläutert. Beabsichtigt ist auf dem 11.059 qm großen Grundstück die Haltung von 2.765 Legehennen und dazu nach Bioland-Richtlinien die Haltung von 28 Hähnen.

Der Bauort grenzt direkt an das Gemeindegebiet der Stadt Höchststadt, Nahe zum Ortsteil Mechelwind.

Beschluss

Vorbehaltlich einer landwirtschaftlichen Privilegierung wird die Erteilung der gemeindlichen Einvernahme in Aussicht gestellt.

Die Behandlung durch den Markt Weisendorf erfolgt nur im Rahmen der planungsrechtlichen und erschließungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. Ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Erlangen-Höchststadt) entsteht dadurch nicht. Zur Planungssicherheit wird daher empfohlen einen entsprechenden formellen Bauantrag bzw. einen Antrag auf Vorbescheid einzureichen.

Wegen der Nähe zum Ort Mechelwind und dem laufendem Bebauungsplanverfahren „Mechelwind Ost“ in unmittelbarer Nähe wird die Stadt Höchststadt auf die Bauvoranfrage hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

5. Wasserrechtliches Verfahren zur Verkleinerung bzw. Teilauffüllung des Trinkweihers, Flur-Nr. 968 Gemarkung Großenseebach im

**Ortsteil Neuenbürg;
Stellungnahme durch den Markt
Weisendorf**

Sachverhalt

Mit verschiedenen Planunterlagen und Anschreiben vom 05.03.2018 wird beantragt den Trinkweiher zu verkleinern und im südöstlichen Bereich zu verfüllen. Hintergrund des Antrages ist auch das Problem der Dammsicherung an der Zufahrtsstraße Am Pointgraben entlang der nordwestlichen Seite. Das Schreiben vom 05.03.2018 liegt allen Ausschussmitgliedern zur Information vor. Die bestehende Weiherfläche soll um ca. 50% verkleinert werden.

Das Grundstück Flur-Nr. 968 hat eine Größe von rd. 1,7 ha und ist in der Biotopkartierung erfasst mit „Gehölzsäume an Teichen in Neuenbürg“ mit einer Fläche von 0,4 ha.

Beschluss

Der Markt Weisendorf erhebt keine Einwände gegen die beabsichtigte Teilauffüllung des Trinkweihers in Neuenbürg (Flur-Nr. 968 Gemarkung Großenseebach). Für den Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt sind die notwendigen Unterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 6 Nein: 2 Anwesend: 8

6. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Großenseebach; Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 16.03.2018 übersendet die Arbeitsgemeinschaft Stadt und Land für die Gemeinde Großenseebach die Planunterlagen (FnP/LP Planentwurf, Stand 18.01.2018, mit Begründung und

Umweltbericht sowie 2 Themenkarten). Hierzu wird der Markt Weisendorf als Träger öffentlicher Belange bzw. als Nachbargemeinde beteiligt.

Zu der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großenseebach hatte der Markt Weisendorf Einwendungen geltend gemacht, wegen dem geplanten Trassenverlauf der nördlichen Umgehungsstraße von Großenseebach. Der Sachverhalt geht aus dem Beschlussauszug des Bau- und Umweltausschusses vom 02.12.2002 hervor, welcher allen Ausschussmitgliedern vorliegt.

Beschluss

Gegen die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großenseebach werden keine Einwände vorgebracht.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

7. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Heßdorf; Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 21.03.2018 übersendet die Arbeitsgemeinschaft Stadt und Land für die Gemeinde Heßdorf die Planunterlagen (FnP/LP Planentwurf, Stand 19.12.2017, mit Begründung und Umweltbericht). Hierzu wird der Markt Weisendorf als Träger öffentlicher Belange bzw. als Nachbargemeinde beteiligt.

Beschluss

Gegen die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heßdorf werden keine Einwände vorgebracht.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

8. Bebauungsplan "Mechelwind Ost" im Ortsteil Mechelwind der Stadt Höchststadt/A.; Beteiligung als Nachbargemeinde

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 28.03.2018 beteiligt die Stadt Höchststadt den Markt Weisendorf als Nachbargemeinde an der Bauleitplanung.

In diesem Zusammenhang ist für die landwirtschaftlich genutzte Fläche Flur-Nr. 341 Gemarkung Kairindach eine formlose Bauvoranfrage über die Errichtung eines mobilen Hühnerstalls beim Markt Weisendorf eingereicht worden.

Beschluss

Da keine öffentlichen Belange des Marktes Weisendorf berührt werden, bestehen seitens des Bau- und Umweltausschusses keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Auf die in der Nähe liegende Bauvoranfrage im Gemeindegebiet Weisendorf wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

9. Bebauungsplan "Ortskern Münchaurach I" der Gemeinde Aurachtal, Ortsteil Münchaurach; Beteiligung gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt

Die Gemeinde Aurachtal führt die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Münchaurach I“, Ortsteil Münchaurach im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durch. Hierzu wird der Markt Weisendorf um Stellungnahme gebeten.

Beschluss

Da keine öffentlichen Belange des Marktes Weisendorf berührt werden, bestehen seitens des Bau- und Umweltausschusses keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Ortskern Münchaurach I“ der Gemeinde

Aurachtal.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

10. Einbeziehungssatzung "Ortsabrundung Linden Süd-Ost" der Gemeinde Gerhardshofen; Beteiligung als Nachbargemeinde

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 28.03.2018 übersendet die Verwaltungsgemeinschaft Uehlfeld für die Gemeinde Gerhardshofen die Planunterlagen zur Einbeziehungssatzung. Der Markt Weisendorf wird als Nachbargemeinde beteiligt.

Beschluss

Da keine öffentlichen Belange des Marktes Weisendorf berührt werden, bestehen seitens des Bau- und Umweltausschusses keine Bedenken gegen die Einbeziehungssatzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:10 Uhr

Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern

Die im Anschluss an die öffentliche Sitzung von Bürgerinnen und Bürgern gestellten Anfragen an den ersten Bürgermeister und an die Gemeinderatsmitglieder werden beantwortet.

Heinrich Süß
Erster
Bürgermeister

Engelbert
Söhnlein
Schriftführung