

# MARKT WEISENDORF



## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 16.07.2018  
Beginn: 19.00 Uhr  
Ende: 19.40 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des  
Rathauses

---

5. Bebauungsplan "MI-An den drei Kreuzen" und "Medbach Nordwest" der Stadt Höchststadt/A.; Beteiligung als Nachbargemeinde
6. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Lerchenhügel" des Marktes Dachsbach; Beteiligung als Nachbargemeinde
7. Bebauungsplan Nr. 20 "Uehlfeld Zentrum - Regionalmarktplatz" des Marktes Uehlfeld; Beteiligung als Nachbargemeinde
8. Kindertagesstätte Gebersleite; Instandsetzungsarbeiten (Fenster)

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift
2. Bekanntgabe von Freistellungsverfahren
3. Bauanträge und Bauvoranfragen
  - 3.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport auf Fl.-Nr. 73/2 Gemarkung Kairlindach
  - 3.2 Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage und 4 Stellplätzen, Flur-Nr. 494/2 Gemarkung Weisendorf, Karlsweg 5
  - 3.3 Errichtung eines Walmdaches auf vorhandene Flachdachgarage, Flur-Nr. 519/1 Gemarkung Weisendorf, Meisenweg 2
  - 3.4 Erweiterung eines Einkaufsmarktes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 247/13 Gemarkung Weisendorf, Am Mühlberg 11, 91085 Weisendorf
4. Antrag auf isolierte Befreiung über Errichtung eines Gartenzauns (Doppelstabmattenzaun in anthrazit zur Straße sowie Sichtschutzelemente aus Holz im Grundstück, Flur-Nr. 313/16 Gemarkung Weisendorf, Schlesierstr. 6

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 18.06.2018 wird genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.06.2018 fand keine nichtöffentliche Sitzung statt.

### **2. Bekanntgabe von Freistellungsverfahren**

#### **Sachverhalt**

Die nachfolgenden Bauvorhaben wurden gemäß Art. 58 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt:

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einem Carport und einer Garage, Flur-Nr. 373/14 Gemarkung Unterreichenbach, Feldweiher 22, Ortsteil Buch

#### **Zur Kenntnis genommen**

## **3. Bauanträge und Bauvoranfragen**

### **3.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport auf Fl.-Nr. 73/2 Gemarkung Kairlindach**

#### **Sachverhalt**

Das Grundstück Fl.-Nr. 73/2 Gemarkung Kairlindach soll mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Carport bebaut werden. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Die sich auf der Garage befindliche Dachgaube hält die Vorgaben des § 2 c) der Dachgaubensatzung des Marktes Weisendorf nicht ein (*Bei der Anordnung der Gauben sind folgende Mindestabstände einzuhalten: .....bei Gebäuden ohne Kniestock 1,0 m waagrecht zur Fassade gemessen.....*), da dieser Abstand nur 0,40 m beträgt. Es wurde deshalb ein Antrag auf Befreiung gestellt.

Die nördlich der Fl.-Nr. 31 Gem. Kairlindach endende öffentliche Wasserleitung soll bis zum Baugrundstück verlängert werden. Die Wasserversorgung wird dadurch sichergestellt. Beiträge erfolgen nach der geltenden Satzung.

Im Grundstück Fl.-Nr. 104 Gem. Kairlindach (Feldweg) befindet sich ein Mischwasserkanal. Hieran soll das Baugrundstück angeschlossen werden. Beiträge werden lt. geltender Satzung erhoben.

Die wegemäßige Erschließung ist bisher nicht gegeben, da es sich bei Fl.-Nr. 104 Gem. Kairlindach lediglich um einen unbefestigten Feldweg handelt. Auch der östliche Abschnitt der Fl.-Nr. 60 Gem. Kairlindach ist bisher nicht befestigt. Außerdem befindet sich nördlich der Fl.-Nr. 31 Gem. Kairlindach eine Straßenlaterne, die den Weg einengt. Um eine ordnungsgemäße wegemäßige Erschließung zu gewährleisten, soll diese nach Osten versetzt werden. Da die Beseitigung der Engstelle im Interesse

des Marktes Weisendorf liegt, trägt er die Kosten für die Lampenversetzung Über die Befestigung der Zufahrt zum Baugrundstück soll eine Vereinbarung mit dem Antragsteller geschlossen werden.

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zur geplanten Baumaßnahme, einschließlich zur Befreiung von der gemeindlichen Dachgaubensatzung, unter der Bedingung, dass vor Baubeginn die Zufahrt zum Baugrundstück durch eine Vereinbarung gesichert ist.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 8 Nein: 0  
Anwesend: 8

**3.2** **Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage und 4 Stellplätzen, Flur-Nr. 494/2 Gemarkung Weisendorf, Karlsweg 5**

### **Sachverhalt**

Geplant ist ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Walmdach von 18° Dachneigung. Alle Nachbarn haben die Pläne unterschrieben.

### **Beschluss**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 8 Nein: 0  
Anwesend: 8

**3.3** **Errichtung eines Walmdaches auf vorhandene Flachdachgarage, Flur-Nr. 519/1 Gemarkung Weisendorf, Meisenweg 2**

### **Sachverhalt**

Auf die bestehende Flachdachgarage soll ein Walmdach mit Dachneigung von 30° aufgebracht werden.

Die Garage liegt außerhalb der festgelegten Baugrenzen. Eine Neuerrichtung wäre verfahrensfrei möglich, jedoch unter Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Anstelle des Bauantrages könnte daher ein Antrag auf isolierte Befreiung gestellt werden.

### **Beschluss**

Zu dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Für die Lage der Garage außerdem der Baugrenzen wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Befreiung erteilt. Der aufgezeigten Dachform für die Einzelgarage wird zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 9 Nein: 0  
Anwesend: 9

**3.4** **Erweiterung eines Einkaufsmarktes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 247/13 Gemarkung Weisendorf, Am Mühlberg11, 91085 Weisendorf**

### **Sachverhalt**

Der sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 247/13 Gem. Weisendorf, Am Mühlberg 11, 91085 Weisendorf befindende Einkaufsmarkt (Norma) soll nach Süden erweitert werden. Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Am Mühlberg“, Teilbereich Gewerbegebiet „8 BauNVO“. Durch den Anbau erhöht sich die Geschoßfläche um 278 m<sup>2</sup> auf 1.477,45 m<sup>2</sup>.

In § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist festgelegt: *Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.* § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 erläutern: *Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 ... sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle*

*Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 ... in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1200 m<sup>2</sup> überschreitet.*

§ 11 Abs. 3 Satz 4 schränkt Satz 3 folgendermaßen ein: *Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen .....bei mehr als 1200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche nicht vorliegen, dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.*

Im zur Zeit aufliegendem Entwurf vom 26.04.2018 zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird das Gewerbegebiet jetzt als „Sondergebiet Einzelhandel“ dargestellt.

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zur geplanten Erweiterung des Einkaufsmarktes.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 9 Nein: 0  
Anwesend: 9

#### **4. Antrag auf isolierte Befreiung über Errichtung eines Gartenzauns (Doppelstabmattenzaun in anthrazit zur Straße sowie Sichtschutzelemente aus Holz im Grundstück, Flur-Nr. 313/16 Gemarkung Weisendorf, Schlesierstr. 6**

### **Sachverhalt**

Das Grundstück Fl.-Nr. 313/16 Gem. Weisendorf, Schlesierstr. 6, soll zur

Straßenseite hin teilweise mit einem Doppelstabmattenzaun mit Abdeckleiste anthrazit, Zaunelement: L 2,5 m, H 1,0 m, Pfosten: H ca. 1,07 – 1,10 m eingefriedet werden. Der Zaun soll auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Gleichzeitig soll im hinteren Teil des Grundstückes an der südlichen und östlichen Grenze ein Holzschuttschutz H 1,80 m zu den Nachbargrundstücken angebracht werden. Die Einfriedung in dieser Form ist lt. Antragsteller aufgrund des Hundes notwendig.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Am Langweihergraben“. Dieser enthält unter Nr. 8.1 (Einfriedung) folgende Festsetzung: *Die Einfriedung entlang der Straße ist gemäß der Darstellung im Plan von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Zur Straße hin können senkrechte Holzzäune, an den seitlichen Grundstücksgrenzen kunststoffummantelte Maschendrahtzäune errichtet werden. Die maximale Höhe der Einfriedung darf 1,20 m über Straßenoberkante oder Gelände nicht übersteigen. Entlang der Grundstücksgrenzen können Pflaster- oder Leistensteine ebenerdig verlegt werden. Sockel sind nicht erlaubt.* Außerdem bestimmt Nr. 11.2 (Grünordnung privates Grün): *Die Zäune zur Straße hin sind gemäß der Planzeichnungen zurückzusetzen. Die Flächen zwischen der Straße und dem Zaun sind als „Anger“ mit extensiver Rasenfläche, z. B. mit Zwiebelpflanzen, einzelnen Zwergsträuchern und Kletterpflanzen an den Häusern zu bepflanzen und zu unterhalten. Hecken oder dichtes Strauchwerk zur Straße hin sind im Angerbereich unzulässig. Einfassungen mit max. 30 cm hohen Buchshecken sind zulässig.*

In der Nachbarschaft des Baugrundstückes befinden sich bereits Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze (Mauer, Maschendrahtzaun) zur Straße hin. Ebenso reicht zum Teil dichter hoher Bewuchs bis zur Straße. Zwischen den Grundstücken wurden teilweise Sichtschutzzäune, wie jetzt beantragt, errichtet.

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zur Errichtung der beantragten Einfriedungen

Befreiungen von den entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 0 Nein: 9 Anwesend: 9

Somit ist der Antrag abgelehnt.

#### **5. Bebauungsplan "MI-An den drei Kreuzen" und "Medbach Nordwest" der Stadt Höchststadt/A.; Beteiligung als Nachbargemeinde**

##### **Sachverhalt**

Mit Schreiben vom 26.06.2018 und 28.06.2018 beteiligt die Stadt Höchststadt den Markt Weisendorf als Nachbargemeinde an den beiden Bauleitplanungen.

##### **Beschluss**

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

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

#### **6. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Lerchenhügel" des Marktes Dachsbach; Beteiligung als Nachbargemeinde**

##### **Sachverhalt**

Mit Schreiben vom 27.06.2018 beteiligt die Verwaltungsgemeinschaft Uehlfeld für den Markt Dachsbach den Markt Weisendorf als Nachbargemeinde an der Bauleitplanung.

##### **Beschluss**

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

Nachbargemeinde.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

#### **7. Bebauungsplan Nr. 20 "Uehlfeld Zentrum - Regionalmarktplatz" des Marktes Uehlfeld; Beteiligung als Nachbargemeinde**

##### **Sachverhalt**

Mit Schreiben vom 02.07.2018 übersendet die Verwaltungsgemeinschaft Uehlfeld für den Markt Uehlfeld den Planentwurf mit Begründung. 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 Planung der Nachbargemeinde.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

#### **8. Kindertagesstätte Gebersleite; Instandsetzungsarbeiten (Fenster)**

##### **Sachverhalt**

Die Holzfenster in der Kindertageseinrichtung Gerbersleite (Lebenshilfe) sind zu lasieren. Insgesamt sind es 41 Fenster incl. Haupteingang. Im Haushalt 2018 stehen Mittel in Höhe von 20.000 € bereit.

Die Verwaltung hat Angebote mit Alternativen eingeholt.

##### **Alternative I Malerarbeiten – Fenster lasieren und Anbringen von Flügelabdeckungen:**

Es wurden vier Firmen zur Abgabe eines Angebotes (Fenster lasieren) aufgefordert. Es gingen zwei Angebote ein und zwei Firmen lehnten eine Angebotsabgabe (Absagen) ab.

Der günstigste Bieter bot das reine Fenster lasieren zu einem pauschalen Angebotspreis in Höhe von 4.403,00 € brutto an.

Es wurden drei Firmen zur Abgabe eines Angebots (Anbringung von Flügelabdeckungen) aufgefordert, diese Angebote gingen ein. Die Anbringung von Flügelabdeckungen bot der günstigste Bieter zu einem Angebotspreis in Höhe von 1.827,84 € an.

Die Auftragsvergabe kann in eigener Zuständigkeit des Ersten Bürgermeisters erfolgen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a der Geschäftsordnung für den Marktgemeinderat Weisendorf).

### **Alternative II – Alurahmenabdeckung (außen):**

**Kostenschätzung: ca. 30.000 €**

Es ging ein Angebot ein. Entsprechende weitere Angebote können eingeholt werden. Im Falle einer Entscheidung für die Alternative II bedarf es eines Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses.

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Vergabe der Arbeiten nach Alternative I.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt vom Sachverhalt Kenntnis und spricht sich für die Vergabe der Arbeiten Alternative I Malerarbeiten – Fenster lasieren und Anbringen von Flügelabdeckungen aus. Die Auftragsvergabe erfolgt gemäß (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a der Geschäftsordnung für den Marktgemeinderat Weisendorf) durch den ersten Bürgermeister.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

**Ende der öffentlichen Sitzung: 19.40 Uhr**

Heinrich Süß  
Erster  
Bürgermeister

Andrea Kiesel  
Schriftführung