



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

---

Sitzungsdatum: Montag, 21.03.2016  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:40 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des  
Rathauses

---

### TAGESORDNUNG

#### Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
  - 2.1 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Fertigteilgarage, Flur-Nr. 282/18 Gemarkung Weisendorf, Erlanger Str. 17d
  - 2.2 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen, Flur-Nr. 282/19 Gemarkung Weisendorf, Erlanger Str. 17e
  - 2.3 Bauantrag über Neubau eines Wintergartens am best. Wohnhaus, Flur-Nr. 333/11 Gemarkung Unterreichenbach, Dorfstr. 10 b
  - 2.4 Bauantrag über Abbruch eines Stallgebäudes und Neubau eines Wohnhauses, Flur-Nr. 53 Gemarkung Kairindach, Kairindacher Str. 24
  - 2.5 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Fertiggaragen, Flur-Nr. 406/60 Gemarkung Weisendorf, Am Hochstock 12
  - 2.6 Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Flur-Nr. 73/1 Gemarkung Kairindach
  - 2.7 Bauantrag über Anbau einer Außentreppe an bestehendem Wohnhaus, Flur-Nr. 316/13 Gemarkung Weisendorf, Uehlfelder Weg 11
  - 2.8 Bauantrag über Nutzungsänderung einer Scheune zu einem Schweinestall, Flur-Nr. 319 Gemarkung Unterreichenbach, in Buch, Dorfstr. 20
  - 2.9 Bauantrag über Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes, Flur-Nr. 46 Gemarkung Weisendorf, Höchstader Str. 13
  - 2.10 Antrag auf Vorbescheid über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Flur-Nr. 415, 416 und 419 Gemarkung Oberlindach, Ortsteil Schmiedelberg
3. Wasserrechtliches Verfahren; Wasserrechtsantrag über Nachweis der Teichanlage mit der Bezeichnung Tiefweiher, Flur-Nr. 877 Gemarkung Hammerbach
4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 und Aufstellung eines Bebauungsplanes "Im Etschele" der Gemeinde Oberreichenbach; Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

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 16.02.2016 wird genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 9 Nein: 0  
Anwesend: 9

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.02.2016 fand keine nichtöffentliche Sitzung statt.

### **2. Bauanträge und Bauvoranfragen**

#### **Zur Kenntnis genommen**

**2.1** Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Fertigteilgarage, Flur-Nr. 282/18 Gemarkung Weisendorf, Erlanger Str. 17d  
Neumer, Thomas, Benzstraße 3, 91074 Herzogenaurach

#### **Sachverhalt**

Zur Information teilt die Verwaltung mit, dass der Bauantrag gemäß Art. 58 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist.

#### **Zur Kenntnis genommen**

**2.2**

Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen, Flur-Nr. 282/19 Gemarkung Weisendorf, Erlanger Str. 17e  
Ruhl, Ursula und Jürgen, Erlanger Str. 35, 91085 Weisendorf

#### **Sachverhalt**

Zur Information teilt die Verwaltung mit, dass der Bauantrag gemäß Art. 58 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist.

#### **Zur Kenntnis genommen**

**2.3**

Bauantrag über Neubau eines Wintergartens am best. Wohnhaus, Flur-Nr. 333/11 Gemarkung Unterreichenbach, Dorfstr. 10 b  
Neubauer, Alfred und Christa, Dorfstr. 10 b, Buch, 91085 Weisendorf

#### **Beschluss**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 9 Nein: 0  
Anwesend: 9

**2.4**

Bauantrag über Abbruch eines Stallgebäudes und Neubau eines Wohnhauses, Flur-Nr. 53 Gemarkung Kairlindach, Kairlindacher Str. 24  
Hiller, Hartmut, Kairlindacher Str. 24, Kairlindach, 91085 Weisendorf

#### **Sachverhalt**

Dem Bauantrag wird vom Bauherr und Planer ein separates Schreiben zur Erläuterung zum Bauvorhaben beigelegt. Mit weiteren Schreiben vom 09.03.2016 werden zu dem Bauantrag vom Planer Abweichungen zu Art.

6 (betreffend der Abstandsflächen) und Art. 28 BayBO (betreffend Brandwände bzw. Gebäudeabschlusswände) beantragt und begründet.

Für den Abriss des Stallgebäudes wird noch eine separate Anzeige auf Beseitigung eingereicht.

### **Beschluss**

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Mit den beantragten Abweichungen besteht Einverständnis.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 9 Nein: 0

Anwesend: 9

|            |                                                                                                                                                                               |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.5</b> | <b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Fertiggaragen, Flur-Nr. 406/60 Gemarkung Weisendorf, Am Hochstock 12 Müller, Julia und Arnold, Gaisbühlstr. 64</b> |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Sachverhalt**

Zur Information teilt die Verwaltung mit, dass der Bauantrag gemäß Art. 58 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist.

### **Zur Kenntnis genommen**

|            |                                                                                                                                                                                 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.6</b> | <b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Flur-Nr. 73/1 Gemarkung Kairlindach Schorr, Volker, Kairlindacher Str. 41, Kairlindach, 91085 Weisendorf</b> |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Sachverhalt**

Der Bau- und Umweltausschuss hatte sich in seiner Sitzung am 17.08.2015 anlässlich einer formlosen Anfrage grundsätzlich mit dem Bauvorhaben befasst und die Erteilung der gemeindlichen Einvernahme in Aussicht gestellt. Inzwischen erfolgten in dem Grundstücksbereich durch das Vermessungsamt Grundstücksteilungen, um

das Baugrundstück festzulegen. Dabei wurden auf dem amtlichen Lageplan noch die Flur-Nrn. 72/3, 72/2 und 72/1 aufgezeigt. Diese Grundstücke werden mit den östlich gelegenen Grundstücken verschmolzen.

Wegen der Herstellung einer langfristig gesicherten Straßenerschließung wurden von der Verwaltung mit Grundstücksangrenzern im Bereich der früheren Flur-Nr. 73 gesprochen. Der Eigentümer der jetzigen Flur-Nr. 73/3, 73/2, 73/1 und 73 (vormals gesamt Flur-Nr. 73) erklärt sich bereit, einen Streifen von 2 m an die Gemeinde zu verkaufen.

Ebenso erklärt sich der Eigentümer der Flur-Nr. 107 bereit, dass die Gemeinde auf der gesamten Länge zum angrenzenden Weg Flur-Nr. 104 einen Streifen erwerben kann, um in diesem Bereich langfristig eine gesicherte Straßenerschließung für die Ortsentwicklung von Kairlindach zu ermöglichen.

Notarielle Verträge über die Grundabtretung gegenüber der Gemeinde bestehen nicht. Ebenso wurde noch keine Planungsstudie für eine langfristig ordnungsgemäße Straßenerschließung für diesen Bereich erstellt. Der Erschließungsweg Flur-Nr. 104 hat derzeit eine Breite von 4 m ( zum Vergleich hat die in der Nähe liegende privat-öffentliche Zufahrtsstraße Rohrwiesenweg eine Breite von 3 m. Zur nötigen Breite einer Erschließungsstraße teilte Herr Baier vom Ingenieurbüro Baier und Schwarzott mit, dass dies je nach Anforderung und Verkehr unterschiedlich festgelegt werden kann. Z.B. betragen die Straßenbreiten im Neubaugebiet Mitteldorfer Weg-Erweiterung lediglich 5 m und im Baugebiet Gerbersleithe 5,50 m. Eine Breite von 6 m würde in jedem Fall vollkommen ausreichen.

Für das Baugrundstück muss noch eine Anschrift zugeteilt werden.

Hinweis von der Verwaltung: Am 17.03.2016 wurde für die gegenüberliegende Teilfläche aus Flur-Nr. 107 eine formlose Anfrage auf die Errichtung eines Wohnhauses eingereicht. Dieser Antrag wird erst in der nächsten Bauausschuss-Sitzung behandelt. Festzustellen ist, dass auch dieser Grundstücksbereich im gültigen

Flächennutzungsplan als bebaubarer Innenbereich dargestellt ist.

## Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag unter folgender Auflage erteilt. Die bauliche Anlage (Wohnhaus) darf erst benutzt (bezogen) werden, wenn die notwendigen Erschließungsanlagen, insbesondere Zufahrtsweg und Wasserversorgung benutzbar sind (Art. 78 Abs. 2 BayBO).

Bezüglich der Zufahrt über den aktuell bestehenden Weg Flur-Nr. 104 mit einer Breite von 4 m muss zwischen dem Bauherrn eine Absprache mit der Gemeinde getroffen werden, damit eine ordentliche Zufahrtsoberfläche hergestellt wird.

Zur Sicherung des zugesagten Grunderwerbs gegenüber der Gemeinde sind notarielle Vereinbarungen abzuschließen. Dazu ist von der Verwaltung die Erstellung einer Planung zur langfristigen sicheren Straßenerschließung für diesen Bereich zu beauftragen.

## Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0  
Anwesend: 9

**2.7** Bauantrag über Anbau einer Außentreppe an bestehendem Wohnhaus, Flur-Nr. 316/13 Gemarkung Weisendorf, Uehlfelder Weg 11 Schmerler, Bettina, Drosselweg 6, 91085 Weisendorf

## Sachverhalt

Zur Information teilt die Verwaltung mit, dass der Bauantrag gemäß Art. 58 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist.

## Zur Kenntnis genommen

**2.8** Bauantrag über Nutzungsänderung einer Scheune zu einem Schweinestall,

**Flur-Nr. 319 Gemarkung Unterreichenbach, in Buch, Dorfstr. 20  
Weber, Michaela, Dorfstr. 20, Buch, 91085 Weisendorf**

## Sachverhalt

Zu dem Bauantrag und dem bestehenden Mastschweinestall wird von der Fa. Haka eine Lüftungsbeschreibung vom 03.02.2016 vorgelegt. Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan als MD-Gebiet (Dorfgebiet) dargestellt. Das Landratsamt wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens den Immissionsschutz prüfen.

## Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

## Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0  
Anwesend: 9

**2.9** Bauantrag über Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes, Flur-Nr. 46 Gemarkung Weisendorf, Höchstadter Str. 13 Bauherrengemeinschaft "Zur Schwane", Kirchenstr. 14, 91085 Weisendorf

## Sachverhalt

Das Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste als Baudenkmal wie folgt eingetragen. Gasthof Schwane, Walmdachbau, masiv, 18. Jh., verändert um 1930.

Die Gebäuderenovierung wurde frühzeitig mit dem Landratsamt, dem Landesamt für Denkmalschutz und Herrn Rosemann vom Topos team abgesprochen.

Da die neue Nutzung des Anwesens im Sanierungsgebiet Ortsmitte Weisendorf liegt, wurde das Topos team von dem Bauantrag informiert. Das Vorhaben entspricht den Sanierungszielen die Ortsmitte von

Weisendorf zu stärken und Ortsbildprägende Bausubstanz zu erhalten.

## Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt.

## Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0  
Anwesend: 9

2.10

**Antrag auf Vorbescheid über  
Neubau eines Einfamilienhauses  
mit Doppelgarage, Flur-Nr. 415,  
416 und 419 Gemarkung  
Oberlindach, Ortsteil  
Schmiedelberg  
Mager, Alexander und Heinlein,  
Stephanie, Schmiedelberger Str.  
3, Schmiedelberg, 91085  
Weisendorf**

## Sachverhalt

Die zur Bebauung vorgesehenen Flur-Grundstücke sind im gültigen Flächennutzungsplan als Flächen im Außenbereich (Acker und Wald) dargestellt. Die Bebauung richtet sich daher nach § 35 BauGB. Danach können im Außenbereich grundsätzlich nur privilegierte Vorhaben zugelassen werden. Eine Privilegierung ist nicht zu erkennen und wird auch nicht vorgetragen. Ein Beiblatt zu Fragen die im Vorbescheid geklärt werden sollen, ist dem Antrag nicht beigelegt.

## Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Antrag auf Vorbescheid nicht erteilt, da die Bauflächen nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Außenbereich liegen und keine Privilegierung vorgetragen wird.

## Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0  
Anwesend: 9

**3. Wasserrechtliches Verfahren;  
Wasserrechtsantrag über**

## Nachweis der Teichanlage mit der Bezeichnung Tiefweiher, Flur- Nr. 877 Gemarkung Hammerbach

## Sachverhalt

Herr Walter Kreiner, Zum Dachsknock 4 in 91085 Weisendorf, beantragte beim Landratsamt Erlangen-Höchstädt für den o.g. Tiefweiher ein wasserrechtliches Verfahren. Der Wasserrechtsantrag vom 16.01.2016 (Eingang: 03.02.2016) liegt dem Markt Weisendorf vor.

Das Landratsamt Erlangen-Höchstädt teilte am 16.02.2016 mit, das beabsichtigt ist, die wasserrechtliche Genehmigung für das Vorhaben im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens zu erteilen. Der Markt Weisendorf wird gebeten zu dem wasserrechtlichen Verfahren Stellung zu nehmen bzw. evtl. Bedenken mitzuteilen.

## Beschluss

Öffentliche Belange des Marktes Weisendorf werden nicht berührt. Seitens des Bau- und Umweltausschusses bestehen daher keine Bedenken gegen die von Herrn Walter Kreiner am 16.01.2016 (Eingang: 03.02.2016) beantragte wasserrechtliche Genehmigung.

## Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0  
Anwesend: 9

**4. Änderung des  
Flächennutzungsplanes 2015 und  
Aufstellung eines  
Bebauungsplanes  
"Im Etschele" der Gemeinde  
Oberreichenbach; Beteiligung  
als Träger öffentlicher Belange**

## Sachverhalt

Mit Schreiben vom 15.02.2016 übersendet das Planungsbüro Stadt und Land für die Gemeinde Oberreichenbach die Planentwürfe für die Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 und den Bebauungsplan „Im Etschele“. Dazu wird der Markt Weisendorf als Nachbargemeinde beteiligt.

## **Beschluss**

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

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 9    Nein: 0  
Anwesend: 9

## **Ende der öffentlichen Sitzung: 19:40 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