



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 20.06.2016
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:50 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des
Rathauses

- 2.5 Bauantrag über Errichtung eines Erdbeckens zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, Teilfläche Flur-Nr. 389 Gemarkung Unterreichenbach im Ortsteil Buch
3. Antrag auf Befreiung über Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes mit 1 m Höhe
4. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Entwurfes des Bebauungsplanes "SO Windpark Dachsbach" des Marktes Dachsbach; Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 2.1 Bauantrag über Neubau einer temporären Containeranlage zur Kinderbetreuung, Flur-Nr. 436/5 Gemarkung Weisendorf, Kirchenstr. 25
 - 2.2 Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Flur-Nr. 304/1 Gemarkung Weisendorf, Wiesenweg 10
 - 2.3 Bauantrag über Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus, sowie Doppelgarage und Doppelcarport und einer Gaube über der bestehenden Garage, Flur-Nr. 884/1 Gemarkung Hammerbach, Nankendorfer Str. 16
 - 2.4 Bauantrag über Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienhauses, Abbruch von verschiedenen Nebengebäuden, Errichtung von 5 Dachgauben und Umbau eines Erkers zu Balkonen, Flur-Nrn. 161 und 154/2 Gemarkung Weisendorf, Hauptstr. 17

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 10.05.2016 wird genehmigt.

Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.05.2016 wird zur Kenntnis während der Sitzung in Umlauf gegeben und gilt als genehmigt, wenn keine Einwände erhoben werden.

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1 Bauantrag über Neubau einer temporären Containeranlage zur Kinderbetreuung, Flur-Nr. 436/5 Gemarkung Weisendorf, Kirchenstr. 25

Sachverhalt

Zur Bedarfsdeckung soll der bestehende Kindergarten durch einen vorübergehenden Behelfsbau erweitert werden.

Im angrenzenden öffentlichen Straßenbereich ist keine öffentliche

Wasserleitung und Kanalisation vorhanden. Eine eigenständige Erschließung ist aber z.B. über die Eintragung von notariellen Leitungsrechten über die angrenzenden Grundstücke oder Verlängerung des Leitungsnetzes im öffentlichen Grund möglich. Für die beabsichtigte Nutzung geht die Verwaltung davon aus, dass die Erschließung mit Wasser und Kanal über den bestehenden Kindergarten erfolgt.

Ob für die geplante Grenzbebauung noch eine schriftliche Abstandflächenübernahmeerklärung zu Lasten des Grundstückes Flur-Nr. 135 Gemarkung Weisendorf abgegeben werden muss, wird derzeit überprüft.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Zustimmung erfolgt auch, wenn der Standort wegen der Abstandflächen etwas nach Westen verschoben wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.2 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Flur-Nr. 304/1 Gemarkung Weisendorf, Wiesenweg 10;

Sachverhalt

Zu dem eingereichten Antrag auf Vorbescheid hatte das Landratsamt mit Bescheid vom 02.07.2015 die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit festgestellt. Dazu hatte der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 15.06.2015 den nötigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Gestaltung des Wohnhauses hat sich zum eingereichten Bauantrag geringfügig geändert. Die Gebäudebreite beträgt nun 16 m (anstelle 18 m) und die –tiefe 11 m (anstelle 11,50), allerdings wird nun im Westen und Osten jeweils ein Balkon/Terrasse angebaut.

Für die Baugrenzenüberschreitung (insbesondere rd. 3 m nach Westen) ist von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erneut eine Befreiung auszusprechen. Wobei für das Gebäude das Baufeld insgesamt nicht überschritten wird. Der Planer hat mit Schreiben vom 25.04.2016 eine Begründung zur Befreiung abgegeben, die allen Bauausschussmitgliedern vorliegt.

Von den Grundstücksnachbarn liegen nicht alle Unterschriften vor.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Baugrenzenüberschreitungen wird zugestimmt. Ebenso einer Dachausbildung ohne „engobierte“ Dachziegel.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 1
Anwesend: 9

2.3

Bauantrag über Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus, sowie Doppelgarage und Doppelcarport und einer Gaube über der bestehenden Garage, Flur-Nr. 884/1 Gemarkung Hammerbach, Nankendorfer Str. 16;

Sachverhalt

Nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die bebauten Grundstücke Flur-Nrn. 885 und 884/1 nicht als Bauflächen, sondern als Flächen der Landwirtschaft mit Gebäudebestand im Außenbereich dargestellt.

Im Wesentlichen soll auf der Flur-Nr. 884/1 folgendes gebaut werden: Im Süden Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus, im Westen Errichtung einer freistehenden Doppelgarage mit Satteldach und im Norden Bau einer Gaube mit Balkon auf die bestehende Garage. Diese Garage verfügt über ein Satteldach, welches mit dem Wohnhaus zusammengebaut (eingeschifft)

ist. Für die Gaube muss eine Abweichung zu den Gestaltungsmerkmalen der Gaubensatzung erteilt werden für eine Stichhöhe von rd. 1,80 m anstelle 1,40 m, nötig für einen Türaustritt zum Balkon.

Inzwischen hat der Gemeinderat beschlossen, für dieses Gebiet den Flächennutzungsplan zu ändern und gleichzeitig einen Bebauungsplan zu erlassen (als MI-Gebiet). Hierzu laufen aktuell die entsprechenden Bauleitplanverfahren. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Planentwurfs dieses Bebauungsplanes „Nankendorf-Süd“ ist zu dem Bauantrag folgendes festzustellen: Der Wintergartenanbau überschreitet die Baugrenze um rd. 3 m nach Süden, für Garagen legt der Bebauungsplan keine Standorte fest. Für Gauben bestehen im Bebauungsplan keine Regelungen, daher gilt die Gaubensatzung.

Am 17.06.2016 erklärte der Bauherr bei einer persönlichen Vorsprache im Rathaus, dass er den ursprünglich im Osten geplanten Bau eines freistehenden Doppelcarports wegen dem Konflikt zur Bauverbotszone zur Kreisstraße ERH 13 nicht ausführt. Der Bauantrag wird daher bezüglich des Doppelcarports zurückgenommen und entsprechend geändert.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird die gemeindliche Einvernahme erteilt. Der Gestaltung der Gaube wird zugestimmt.

Das ursprünglich eingezeichnete Doppelcarport im Osten ist nicht Bestandteil des Bauantrages.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.4

Bauantrag über Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienhauses, Abbruch von verschiedenen Nebengebäuden, Errichtung von 5 Dachgauben und Umbau eines Erkers zu Balkonen, Flur-Nrn. 161 und 154/2 Gemarkung

Sachverhalt

Das seit einigen Jahren nur von einer Person bewohnte und ab Frühjahr 2016 leerstehende Mehrfamilienwohnhaus soll grundlegend saniert werden. Da das Anwesen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“ liegt, wurde neben dem Bauantrag vom Bauherrn ein Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung bei der Gemeinde eingereicht. Für die sanierungsrechtliche Genehmigung muss aufgrund eines mit dem Sanierungsplaner abgestimmten Maßnahmenplanes eine schriftliche Modernisierungsvereinbarung zwischen Antragsteller und Gemeinde abgeschlossen werden. Dazu muss der Sanierungsplaner nach Abschluss der Sanierungsarbeiten bestätigen, dass die Baumaßnahmen entsprechend dem Maßnahmenplan ausgeführt wurden.

Die eingereichte Planung wurde am 01.06.2016 dem Planungsbüro Topos team zur Stellungnahme vorgelegt. Von dort erfolgte noch keine schriftliche Stellungnahme. Jedoch teilte Herr Blase telefonisch mit, dass die Sanierung und Wiederbelebung des Gebäudes den sanierungsrechtlichen Zielen entspricht. Gestalterische Einzelmaßnahmen werden im Rahmen des Maßnahmenplanes mit dem Bauherrn abgestimmt.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Mit der Gestaltung der fünf Schleppgauben besteht Einverständnis.

Dem Abschluss einer vorstehenden Modernisierungsvereinbarung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 1
Anwesend: 9

2.5 Bauantrag über Errichtung eines Erdbeckens zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Zuge der Erschließung des Baugebietes "Buch-östlich der

Sachverhalt

Für die kanalmäßige Erschließung des Neubaugebietes in Buch-östlich der Hopfenleithe wird ein Rückhaltebecken mit dem Volumen von 350 m³ (RRB 2) gebaut.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 1
Anwesend: 9

3. Antrag auf Befreiung über Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes mit 1 m Höhe, Geisgrün 23, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Das geplante Vorhaben ist verfahrensfrei gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO. Nach dem Bebauungsplan sind hier Einfriedungen mit Maschengitterzäunen in der maximalen Höhe von 0,80 m erlaubt. Alle Nachbarn haben den Plan unterschrieben.

Beschluss

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für die beantragte Höhe von 1 m eine Befreiung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

4. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Entwurfes des Bebauungsplanes "SO Windpark Dachsbach" des Marktes Dachsbach; Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 13.04.2016 übersendete die Verwaltungsgemeinschaft Uehlfeld für den Markt Dachsbach den Entwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO Windpark Dachsbach“. Die Verwaltungsgemeinschaft beteiligte den Markt Weisendorf bereits im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans „SO Windpark Dachsbach“. Hierzu hatte der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 17.08.2015 keine Einwände erhoben.

Das gesamte nördlich gelegene bis an das Gemeindegebiet vom Markt Dachsbach angrenzende Gebiet von Rezelsdorf wurde als „Vorbehaltsgebiet Windkraft“ (WK 54) ausgewiesen. Diesem Vorbehaltsgebiet hat der Marktgemeinderat Weisendorf in seiner Sitzung vom 20.01.2014 zugestimmt.

Beschluss

Hinsichtlich der Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Markt Weisendorf und der Entscheidung des bayerischen Verwaltungsgerichtshofs kann aus jetziger Sicht eine Beeinträchtigung der zukünftigen Entwicklung für den Ortsteil Rezelsdorf nicht ausgeschlossen werden. Der Markt Weisendorf macht gegen die geplante 6. Änderung des Flächennutzungsplans „SO Windpark Dachsbach“ Einwände geltend, da eine mögliche Ausweisung von Bauflächen in Rezelsdorf dadurch verhindert werden kann.

Im weiteren Verfahren sollen die noch verbleibenden Möglichkeiten für den Markt Weisendorf geprüft werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:50 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