



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 16.11.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:40 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des
Rathauses

Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht.

Die Tagesordnung gilt somit als genehmigt.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 2.1 Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätzen auf Fl.-Nr. 227/355 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 30
 - 2.2 Dachgeschoßausbau, Errichtung von Balkonen und eines Carports auf Fl.-Nr. 517/1 Gem. Weisendorf, Finkenweg 15
 - 2.3 Interne Umplanung der Zuordnung der Verkaufsflächen des bestehenden REWE-Supermarktes, Flur-Nr. 247/31 Gemarkung Weisendorf, Am Mühlberg 28, 91085 Weisendorf
 - 2.4 Antrag auf Vorbescheid für den Teilabbruch und die Umnutzung des Anwesens Birkenhof 1, Fl.-Nr. 171 Gemarkung Weisendorf
3. Auffüllung von zwei Himmelsweihern auf Fl.-Nr. 333 Gemarkung Weisendorf
4. 4. Änderung Bebauungsplan

"Untermembach" und 1, Änderung Bebauungsplan "Hesselberg Baumgartengebiet" der Gemeinde Heßdorf; Beteiligung als Nachbargemeinde

5. Errichtung eines Buswarthäuschens St. 2263 auf Höhe der Einfahrt Schmiedelberg

Zweiter Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein 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 19.10.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.10.2020 wird zur Kenntnis während der Sitzung in Umlauf gegeben und gilt als genehmigt, wenn keine Einwände erhoben werden.

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1 Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätzen auf Fl.-Nr. 227/355 Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 30

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227/355 Gem. Weisendorf, Heidweihergraben 30 soll eine

Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätzen gebaut werden. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“. Das Bauvorhaben hält den Bebauungsplan in verschiedenen Punkten nicht ein, es werden deshalb folgende Befreiungsanträge gestellt:

1. Antrag auf Befreiung zur Kniestockhöhe; Festsetzung lt. Bebauungsplan: 50 cm, beantragt: 75 cm
2. Antrag auf Befreiung von der Baugrenze; geringfügige Überschreitung der westlichen Baugrenze um 49 cm
3. Antrag auf Befreiung zur Trauffhöhe; Festsetzung lt. Bebauungsplan: 3,50 m, beantragt: 3,89 m

Beschluss

Das Grundstück steht zur Zeit noch im Eigentum des Marktes Weisendorf. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauvorhaben einschließlich den beantragten Befreiungen unter der Bedingung zu, dass vor Baubeginn der Kaufvertrag beurkundet und der Kaufpreis an den Markt Weisendorf gezahlt wurde.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.2 Dachgeschoßausbau, Errichtung von Balkonen und eines Carports auf Fl.-Nr. 517/1 Gem. Weisendorf, Finkenweg 15

Sachverhalt

Das Dachgeschoß im bestehenden Gebäude auf Fl.-Nr. 517/1 Gem. Weisendorf, Finkenweg 15, soll ausgebaut werden. Hierzu sollen jeweils eine Dachgaube auf der Süd- und Nordseite entstehen. Außerdem soll neben einem zusätzlichen Stellplatz ein Carport gebaut werden. Im Obergeschoß und Dachgeschoß ist jeweils ein Balkonanbau geplant.

Das Baugrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Auracher Berg“. Da die Vorgaben für Dachgauben, Anzahl der Geschoße sowie die Baugrenze durch den

Carport nicht eingehalten werden, wurden Anträge auf Befreiung gestellt. Daneben werden auch die Bestimmungen der gemeindlichen Dachgaubensatzung sowie der Abstandsflächenregelung gemäß der Bayerischen Bauordnung nicht eingehalten. Deshalb wurden auch hier Abweichungen beantragt. Das Antragsschreiben liegt den Bauausschussmitgliedern vor. Die Nachbarn haben den Bauantrag unterschrieben.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zu der Baumaßnahme einschließlich den beantragten Befreiungen und Abweichungen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.3 **Interne Umplanung der Zuordnung der Verkaufsflächen des bestehenden REWE-Supermarktes, Flur-Nr. 247/31 Gemarkung Weisendorf, Am Mühlberg 28, 91085 Weisendorf**

Sachverhalt

Der Bauantrag beinhaltet eine neue Aufteilung der bestehenden Verkaufsflächen. Der Umbau betrifft den Innenbereich, dabei soll die notwendige Sanierung und Erneuerung der Haustechnik durchgeführt werden. Es erfolgt eine bauliche Abtrennung des Getränkemarktes vom Einkaufsmarkt. Die Außenansichten ändern sich nicht. Zu dem Bauantrag erfolgt eine „Beschreibung der Maßnahme“ mit Auflistung und Flächenangaben der neuen verschiedenen Verkaufsbereiche.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag erteilt. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Weisendorf 2030 wurde vom Marktgemeinderat beschlossen anstelle der bisherigen gewerblichen Fläche ein Sondergebiet Einzelhandel darzustellen. Weiterhin läuft ein konkretes

Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlberg“. In Anbetracht der Einbindung in die Nahversorgung und zur Standortsicherung wurde vom Marktgemeinderat beschlossen, dass das bisherige Gewerbegebiet in ein Sondergebiet Einkaufen geändert wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.4 **Antrag auf Vorbescheid für den Teilabbruch und die Umnutzung des Anwesens Birkenhof 1, Fl.-Nr. 171 Gemarkung Weisendorf**

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171 Gemarkung Weisendorf, Birkenhof 1 soll ein Teil des bestehenden Gebäudes abgerissen werden. Der Restbestand soll zu 9 Wohnungen umgebaut werden. Im Vorfeld möchte der Eigentümer folgende Fragen klären lassen:

1. Stimmt das Landratsamt der angedachten Umnutzung zu Wohnungen zu?
2. Wird einem Teilabbruch des Bestandsgebäudes (ostseitig mit gelb hinterlegt) zugestimmt?
3. Stimmt das Landratsamt einem Abbruch und Wiederaufbau des Daches unter Einhaltung der Abstandsflächen zu?
4. Dürfen unter Wahrung der Abstandsflächen, Balkone an das Gebäude angebracht werden?
5. Behalten Fassaden, in denen nur Öffnungen verändert werden Ihren Bestandsschutz bzgl. der Abstandsflächen?
6. Würde das LRA einer Abweichung (Unterschreitung) von den Abstandsflächen (ostseitig im Bereich des Teilabbruches zustimmen, wenn der angrenzende Nachbar eine Abstandsflächenübernahme unterschreibt?
7. Ist bei Einreichung des Bauantrages eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen, da das Objekt sich in der Nähe eines Denkmals befindet?

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen, ein Bebauungsplan existiert nicht.

Nach den vorgelegten Unterlagen müssten 19 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden. Aus den bisherigen Bauakten geht hervor, dass in den Jahren 1969 und 1975 Vereinbarungen über die Ablösung von insgesamt 26 Stellplätzen geschlossen wurden. Diese wurden in der Erlanger Straße als öffentliche Parkplätze errichtet.

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet, der Sanierungsberater wurde um Stellungnahme gebeten. Diese liegt den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses vor. Darin wird die Nutzungsänderung zu Wohnungen zwar grundsätzlich begrüßt, eine Verbesserung der unzureichenden Erschließung, der gestalterischen Mängel und des Ortsbilds sei jedoch nicht zu erwarten. Die Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück sei ungewöhnlich hoch für Weisendorf, die Nutzung der abgelösten Stellplätze in einer Entfernung von bis zu 400 m unrealistisch, es könnten Schwierigkeiten bei der Müllabholung geben, ein erforderlicher Kinderspielfeld könne kaum errichtet werden.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt kein Einvernehmen zu einer positiven Beantwortung der gestellten Fragen und zur sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Die Ablehnung begründet sich auf die Stellungnahme von Planungsbüro Topos team aufgrund der verdichteten Bebauung.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

3. Auffüllung von zwei Himmelsweihern auf Fl.-Nr. 333 Gemarkung Weisendorf

Sachverhalt

Der Markt Weisendorf wird vom Landratsamt

Erlangen-Höchststadt, Umweltamt, um Stellungnahme zu einem Antrag auf eine beschränkte wasserrechtliche Genehmigung zur Verfüllung von zwei Fischteichen (Himmelsweiher) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 333 Gem. Weisendorf gebeten. Eine baurechtliche Genehmigung (Auffüllung) ist neben der wasserrechtlichen Genehmigung nicht erforderlich.

Laut Antragsteller ist aufgrund der unregelmäßigen Niederschläge die Bewirtschaftung einer Fischerei unrentabel. Es ist beabsichtigt auf dem Grundstück ökologische Landwirtschaft zu betreiben. Durch die geplante Auffüllung der Weiher sollen alle Zu- und Abläufe zurückgebaut werden. Auswirkungen auf den Sauerheimerwegweiher wären nicht zu erwarten.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

4. 4. Änderung Bebauungsplan "Untermembach" und 1, Änderung Bebauungsplan "Hesselberg Baumgartengebiet" der Gemeinde Heßdorf; Beteiligung als Nachbargemeinde

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 19.10.2020 und 23.10.2020 beteiligt das Planungsbüro Stadt & Land für die Gemeinde Heßdorf den Markt Weisendorf als Nachbargemeinde an der Bauleitplanung. Das Plangebiet umfasst am Nordrand des Ortsteils Untermembach teils bebaute und teils noch unbebaute Flächen (rd. 0,23 ha). Im Ortsteil Hesselberg handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Flächen, am Ost- und Nordrand sind einige Flächen unbebaut. Die Planunterlagen können im Internet der Gemeinde Heßdorf unter [www.hessdorf.de/Wirtschaft und bauen/aktuelle-Bauleitplanung](http://www.hessdorf.de/Wirtschaft_und_bauen/aktuelle-Bauleitplanung) eingesehen

werden.

Beschluss

Da keine öffentlichen Belange des Marktes Weisendorf berührt werden, bestehen seitens des Bau- und Umweltausschusses keine Bedenken gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans „Untermembach“ und die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hesselberg Baumgartengebiet“.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

5. Errichtung eines Buswarthäuschens St. 2263 auf Höhe der Einfahrt Schmiedelberg

Sachverhalt

Bei der Bushaltestelle an der Staatsstraße 2263, auf Höhe der Einfahrt Schmiedelberg, befindet sich kein Buswarthäuschen für die nach Höchststadt fahrenden Personen. Diese müssen bei Wind und schlechtem Wetter ungeschützt auf den Bus warten.

Auf diesen Missstand wurde der Zweite Bürgermeister angesprochen um dort Abhilfe zu schaffen.

Für den Bau eines Buswarthäuschens würden sich die Kosten auf ca. 20.000 € belaufen.

Es gibt die Möglichkeit der Förderung in Höhe von maximal 5.500 €.

Die Förderung muss vor der Baumaßnahme beantragt und bewilligt werden.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Erlangen-Höchststadt, ist der Bau und Unterhalt der Buswarthäuschen Aufgabe der Gemeinden.

Die vorgesehene Grundstücksfläche ist Eigentum des Freistaates Bayern. Mit dem staatlichen Bauamt sind Gespräche zu führen.

Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, die Möglichkeit der Errichtung eines Buswarthäuschens zu überprüfen und das Bushäuschen aufzustellen.

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 zweiten Bürgermeister und an die Gemeinderatsmitglieder werden beantwortet.

Karl-Heinz
Hertlein
Zweiter
Bürgermeister

Engelbert
Söhnlein
Schriftführung