



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 14.03.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:05 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des
Rathauses

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift
2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse
3. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 3.1 Anbau mit drei WE an ein bestehendes Wohnhaus auf Fl.-Nr. 511/2 Gem. Weisendorf, Siedlerstr. 4
 - 3.2 Neubau einer Halle auf Fl.-Nr. 57 Gem. Rezelsdorf, Rezelsdorfer Str. 26, 91085 Weisendorf
 - 3.3 Ersatz eines bestehenden Wintergartens durch einen Neubau auf Fl.-Nr. 99 Gem. Rezelsdorf, Sebald-Rieter-Weg 14
 - 3.4 Abbau einer bestehenden und Errichten einer neuen Lager- und Werkshalle auf Fl.-Nr. 262/2 Gem. Weisendorf, Gewerbegebiet Ost 28
 - 3.5 Errichtung einer Gärrestverdampfungsanlage auf Fl.-Nr. 216/1 Gemarkung Kairindach, Am Auweg 1
 - 3.6 Abbruch eines bestehenden Wohnhauses mit angebauter Garage sowie Abbruch einer Scheune und daran angeschlossenen, eingeschossigen

- Nebengebäuden auf Fl.-Nr. 101 Gem. Weisendorf, Neustadter Str. 7
- 3.7 Vorbescheid für die Erweiterung einer Einliegerwohnung auf der Fl.-Nr. 413/22 und 413/23 Gem. Weisendorf, Am Weißen Berg 15
 - 3.8 Vorbescheid für den Anbau eines Wohngebäudes an ein bestehendes Wohngebäude auf der Fl.-Nr. 409/9 Gem. Weisendorf, Feldackerstr. 8
 4. Bebauungsplan "Wohnanlage Kieferndorfer Weg - Erweiterung Nord" der Stadt Höchstädt a.d. Aisch; Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Erster 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.

**und Auflassung vom
01.10.2018, URNr. B
1972/2019, Flurstück 242/1,
Gemarkung Rezelsdorf**

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift

Mit der Einladung wurde die Sitzungsniederschrift versandt.

Die Sitzungsniederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.02.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.02.2022 wird zur Kenntnis während der Sitzung in Umlauf gegeben und gilt als genehmigt, wenn keine Einwände erhoben werden.

2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse

Sachverhalt

Folgender Beschluss der nichtöffentlichen Sitzung vom 14.02.2022 wird bekanntgegeben.

TOP 1

Grundstücksangelegenheiten; Staatsstraße 2259, Oberbauerneuerung zwischen Birnbaum und Dechsendorf; Bauabschnitt II, Messungsanerkennung

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss Weisendorf nimmt Kenntnis vom Inhalt der Urkunde der Notarin Monika Busse in Neustadt a. d. Aisch vom 01.10.2019, URNr. 1972/2019 und genehmigt sie in allen ihren Teilen.

Der Erste Bürgermeister oder sein/e Vertreter/in wird bevollmächtigt die Urkunde wirksam abzuschließen.

Zur Kenntnis genommen

3. Bauanträge und Bauvoranfragen

3.1 Anbau mit drei WE an ein bestehendes Wohnhaus auf Fl.-Nr. 511/2 Gem. Weisendorf, Siedlerstr. 4

Sachverhalt

In der Sitzung vom 17.01.2022 hatte der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Weisendorf sein Einvernehmen zum Bauantrag für den Anbau mit drei WE an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück „Siedlerstr. 4“ in Weisendorf verweigert. Mit Schreiben vom 17.02.2022 teilte das Landratsamt mit, dass nach seiner Auffassung das Bauvorhaben zulässig sei, zumal der Markt Weisendorf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Befreiungen hinsichtlich der Baugrenze erteilt hatte. Zudem liegt bereits beim Bestandsgebäude eine Dachneigung von 37° vor. Das Landratsamt beabsichtigt, das Einvernehmen des Marktes Weisendorf zu diesem Vorhaben zu ersetzen. Zuvor bietet es dem Markt Weisendorf jedoch Gelegenheit erneut über das gemeindliche

Einvernehmen zu entscheiden. Das Schreiben des Landratsamtes ist der Beschlussvorlage beigelegt.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag einschließlich der beantragten Befreiungen unter der Bedingung, dass jeweils eine Vereinbarung über die Kostenübernahme für die Errichtung eines Hausanschlusses für die Wasserversorgung sowie Entwässerungsanlage mit dem Antragsteller geschlossen wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 3 Nein: 6
Anwesend: 9

3.2	Neubau einer Halle auf Fl.-Nr. 57 Gem. Rezelsdorf, Rezelsdorfer Str. 26, 91085 Weisendorf
------------	--

Sachverhalt

In der Sitzung vom 17.01.2022 hatte der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Weisendorf sein Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau einer Halle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 57 Gem. Rezelsdorf, Rezelsdorfer Str. 26 in Rezelsdorf verweigert. Mit Schreiben vom 17.02.2022 teilte das Landratsamt Erlangen-Höchstadt mit, dass nach seiner Auffassung dieses Vorhaben zulässig ist, da sich das Bauvorhaben noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet. Zudem befinden sich im nördlichen Bereich auf benachbarten Grundstücken ebenfalls kleine Nebengebäude (Bauunterlagen hierfür sind beim Markt Weisendorf nicht vorhanden).

Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt beabsichtigt deshalb das Einvernehmen des Marktes Weisendorf zu diesem Bauvorhaben zu ersetzen. Zuvor wird dem Markt Weisendorf jedoch erneut Gelegenheit gegeben über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden. Das Schreiben des Landratsamt Erlangen-Höchstadt ist der Beschlussvorlage beigelegt.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 1
Anwesend: 9

3.3	Ersatz eines bestehenden Wintergartens durch einen Neubau auf Fl.-Nr. 99 Gem. Rezelsdorf, Sebald-Rieter-Weg 14
------------	---

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 99 Gem. Rezelsdorf, Sebald-Rieter-Weg 14 in Rezelsdorf soll ein Ersatzbau des bestehenden Wintergartens vorgenommen werden. Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich des Ortsteil Rezelsdorf. Da die Abstandsfläche auf dem o.g. Grundstück nicht eingehalten werden kann, liegt dem Antrag eine Abstandsflächenübernahme von 1 m² zugunsten des Nachbargrundstückes Fl.-Nr. 100 Gem. Rezelsdorf bei.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

3.4	Abbau einer bestehenden und errichten einer neuen Lager- und Werkshalle auf Fl.-Nr. 262/2 Gem. Weisendorf, Gewerbegebiet Ost 28
------------	--

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 262/2 Gem. Weisendorf, Gewerbegebiet Ost 28 in Weisendorf soll die bestehende Halle im Norden abgebaut und auf dieser Fläche eine neue Lager- und Werkshalle errichtet werden. Das Bauvorhaben liegt im Bereich des

rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Weisendorf-Ost“. Westlich überschreitet das geplante Gebäude innerhalb einer Breite von 11,26 m die Baugrenze um 3,00 m. Es wird deshalb ein Antrag auf Befreiung von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen beantragt. Ca. 20% der Grundstücksfläche ist nach dem Freiflächengestaltungsplan als Grünfläche gestaltet. Es werden 14 KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Als Umweltschutzmaßnahmen werden die Stellplatzflächen mit Rasengittersteinen ausgeführt. Zudem erhält die neue Halle auf dem Flachdach eine Photovoltaikanlage.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen einschließlich der beantragten Befreiung.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

3.5 Errichtung einer Gärrestverdampfungseinheit auf Fl.-Nr. 216/1 Gemarkung Kairlindach, Am Auweg 1

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 24.01.2022, eingegangen beim Markt Weisendorf am 25.01.2022, wurde der Markt Weisendorf durch das Landratsamt Erlangen-Höchstädt zur Stellungnahme im immissionsschutzrechtlichen Verfahren für die Errichtung einer Gärrestverdampfungseinheit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 216/1 Gem. Kairlindach, Am Auweg 1 aufgefordert. Der Antragsgegenstand umfasst folgende Maßnahmen (Kurzbeschreibung):

Errichtung eines Presswasserbehälters
Errichtung und Betrieb einer Gärrestverdampfungsanlage
Errichtung u. Betrieb einer Verdunstungskühlanlage (Kühlturm) mit Kaltvernebelung
Errichtung eines Lagertanks für Ammoniumsulfatlösung (ASL-Lager)

Errichtung eines Säurelagertanks
Errichtung eines Brauchwassertanks (Zisterne)
Änderung des bestehenden Abfüllplatzes durch Beschichtung und Aufkantung

einschl. aller erforderlichen technischen Anlagenteile und Nebeneinrichtungen.

Zugleich wurde eine Ausfertigung der Antragsunterlagen vorgelegt, die auch einen Bauantrag enthalten.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wurde festgestellt, dass die Baugrenze durch das ASL-Lager nicht eingehalten wird. Ebenso widerspricht die geplante Nutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung („Siloplatte und Fahrwege“). Für beide Abweichungen wurden Befreiungsanträge gestellt.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zur immissionsrechtlichen Genehmigung, die Baugrenze durch das ASL-Lager wird nicht eingehalten und widerspricht der geplanten Nutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Art der Nutzung „Siloplatte und Fahrwege“. Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

3.6 Abbruch eines bestehenden Wohnhauses mit angebauter Garage sowie Abbruch einer Scheune und daran angeschlossenen, eingeschossigen Nebengebäuden auf Fl.-Nr. 101 Gem. Weisendorf, Neustadter Str. 7

Sachverhalt

Das bestehende Wohnhaus mit Scheune und weiteren Nebengebäuden auf Fl.-Nr. 101 Gem. Weisendorf, Neustadter Str. 7 soll beseitigt werden. Da die Gebäude nicht freistehend sind, ist eine Beseitigungsanzeige gem. Art. 57 Abs. 5 BayBO erfolgt.

Beschluss

Kenntnis genommen

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0

Anwesend: 9

3.7 **Vorbescheid für die Erweiterung einer Einliegerwohnung auf der Fl.-Nr. 413/22 und 413/23 Gem. Weisendorf, Am Weißen Berg 15**

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 413/22, 413/23 Gemarkung Weisendorf, Am Weißen Berg 15 in Weisendorf soll östlich ein zweigeschossiger Anbau an das bestehende Wohnhaus entstehen. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mitteldorfer Weg“.

Im Rahmen eines Vorbescheides sollen folgende Fragen geklärt werden:

1. Befreiung Überschreitung Baugrenze nach Norden und nach Osten unter Wahrung der Abstandsflächen gemäß BayBO Art. 6
- 1.1 Abweichung wegen Nichteinhaltung der Abstandsfläche auf dem eigenem Grundstück nach Norden, Osten und Süden (Abstandsfläche auf Fl.-Nr. 413/22)
- 2.1 Erweiterung nach Osten mit einem Vollgeschoss und einem Kellergeschoss (Deckenunterkante im Mittel $\leq 1,20$ m)
- 2.2 Befreiung Überschreitung Höhenlage (Erdgeschossfußboden 1,37 m über dazugehöriger Erschließungsebene, Überschreitung 0,77 m)
3. Befreiung für die Dachgestaltung von Vorgabe Satteldach, Zulassung Flachdach mit Dachbegrünung (Dachneigung, Dachform)
4. Befreiung geringfügige Abweichung von GFZ (0,07)

Die Überschreitung der Abstandsfläche in Nr. 1.1 betrifft auch geringfügig die angrenzende Straße „Am Weißen Berg“ welche sich im gemeindlichen Eigentum befindet. Dabei dürfen nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) Abstandsflächen bis zur Mitte auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Die notwendigen vier Stellplätze werden auf dem Grundstück Fl.-Nr. 413/22 und Fl.-Nr. 413/23 Gemarkung Weisendorf nachgewiesen.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid einschließlich der beantragten Befreiungen und Abweichungen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0

Anwesend: 9

3.8 **Vorbescheid für den Anbau eines Wohngebäudes an ein bestehendes Wohngebäude auf der Fl.-Nr. 409/9 Gem. Weisendorf, Feldäckerstr. 8**

Sachverhalt

In der Sitzung vom 17.01.2022 hatte der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Weisendorf sein Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für den Anbau eines Wohngebäudes an ein bestehendes Wohngebäude auf dem Grundstück „Feldäckerstr. 8“ in Weisendorf erteilt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mitteldorfer Weg“.

Mit Schreiben vom 10.02.2022 forderte das Landratsamt Erlangen-Höchstadt den Entwurfsverfasser auf, den vorgelegten Nachweis über die Geschossigkeit des Anbaus zu korrigieren und ggf. einen Antrag auf Befreiung zu stellen.

Daraufhin wurde am 28.02.2022 beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt eine Erweiterung des zu prüfenden

Fragenkatalogs vom 03.02.2022 vorgelegt.
Mit Schreiben vom 01.03.2022 fordert das Landratsamt nun den Markt Weisendorf auf, über sein gemeindliches Einvernehmen bezüglich der vorgelegten Ergänzung zu entscheiden.

Im Rahmen des Vorbescheides soll folgender Punkt zu den bisherigen Fragen ergänzt werden:

- Befreiung von der festgesetzten Geschossigkeit I+D für den geplanten Anbau, so dass dieser mit zwei Vollgeschossen errichtet werden kann.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen einschließlich der beantragten Befreiung.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

Weisendorf berührt werden, bestehen seitens des Bau- und Umweltausschusses keine Bedenken gegen die Planung der Stadt Höchststadt a.d. Aisch.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:05 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.

Karl-Heinz
Hertlein
Erster
Bürgermeister

Monika Aulinger
Schriftführung

4. Bebauungsplan "Wohnanlage Kieferndorfer Weg - Erweiterung Nord" der Stadt Höchststadt a.d. Aisch; Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt

Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch führt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB des Bebauungsplans „Wohnanlage Kieferndorfer Weg – Erweiterung Nord“ durch. Hierzu wird der Markt Weisendorf um Stellungnahme gebeten. Die Unterlagen können auf der Internetseite unter <https://www.hoechststadt.de/wirtschaft/bauen-wohnen/aktuelle-bauleitplanung> eingesehen werden.

Beschluss

Da keine öffentlichen Belange des Marktes