



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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 18.04.2023  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:45 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. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung getroffener Beschlüsse
3. Bauanträge und Bauvoranfragen
  - 3.1 Errichtung eines Gartenhauses mit Anbaudach auf Flur-Nr. 316/6, Gemarkung Weisendorf, Uehlfelder Weg 25, 91085 Weisendorf
  - 3.2 Isolierte Befreiung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Flur-Nr. 227/351, Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 26
  - 3.3 Einbau einer Wohnung in das Kellergeschoss und Neubau von drei Kfz-Stellplätzen auf der Flur-Nr. 60/2, Gemarkung Reinersdorf, Reinersdorfer Str. 32
  - 3.4 Errichtung eines Satteldaches auf eine bestehende Flachdachgarage auf Flur-Nr. 501/18, Gemarkung Weisendorf, Neue Bergstr. 16
  - 3.5 Neubau eines Carports auf Flur-Nr. 42, Gemarkung Rezelsdorf, Rezelsdorfer Str. 30
  - 3.6 Errichtung einer Terrassenüberdachung sowie 2 Stellplätze auf Flur-Nr. 227/372, Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 50
  - 3.7 Tektur: Neubau einer landwirtschaftlichen Unterstellhalle auf Flur-Nr. 324, Gemarkung Unterreichenbach, Denglerweg 1, Weisendorf-Buch
  - 3.8 Ausbau des Dachgeschosses, Errichtung von Dachgauben und einer Terrassenüberdachung auf Flur-Nr. 308/18, Gemarkung Weisendorf, Vorstadtstr. 33
  - 3.9 Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Geräteraum auf Flur-Nr. 1023/2, Gemarkung Weisendorf, Zur Alten Burg 3
4. Antrag auf Verlängerung einer Baugenehmigung für die Versetzung einer als Kindergartengruppe temporär genutzten Containeranlage auf Flur-Nr. 436/5, Gemarkung Weisendorf, Kirchenstr. 25/25A
5. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Höchstadt a. d. Aisch; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Marktgemeinderat Stefan Groß 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 13.03.2023 wird genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 7 Nein: 0 Anwesend: 7

Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.03.2023 wird zur Kenntnis während der Sitzung in Umlauf gegeben und gilt als genehmigt, wenn keine Einwände erhoben werden.

### **2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung getroffener Beschlüsse**

#### **Sachverhalt**

Folgende Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.03.2023 werden bekanntgegeben:

#### **TOP 1           Waldfriedhof Weisendorf; Rückbau Brunnen – Auftragsvergabe**

#### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss Weisendorf

beschließt die Auftragsvergabe für den Rückbau des Brunnens am Waldfriedhof Weisendorf an die Firma Osel Bohr GmbH, Am Börstig 4, 96052 Bamberg vom 17.02.2023. Die Bruttoangebotssumme beträgt 8.312,15 €.

#### **Beschluss**

**Zur Kenntnis genommen**

### **3. Bauanträge und Bauvoranfragen**

#### **3.1           Errichtung eines Gartenhauses mit Anbaudach auf Flur-Nr. 316/6, Gemarkung Weisendorf, Uehlfelder Weg 25, 91085 Weisendorf**

#### **Sachverhalt**

Für das Grundstück Flur-Nr. 316/6, Gemarkung Weisendorf, Uehlfelder Weg 25 in Weisendorf wurde ein Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses mit Anbaudach gestellt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Uehlfelder Weg“. Das Geplante Bauvorhaben soll nicht wie im Lageplan an die südliche Grundstücksgrenze errichtet werden, sondern an der westlichen Grundstücksgrenze außerhalb der Baugrenze. Dieser Umsetzung des Gartenhauses aufgrund der sich auf dem Grundstück befindlichen Kanalleitung haben die Antragssteller schriftlich zugestimmt.

#### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss Weisendorf genehmigt den Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses mit Anbaudach gemäß den vorgelegten Unterlagen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja: 7 Nein: 0  
Anwesend: 7

**3.2 Isolierte Befreiung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Flur-Nr. 227/351, Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 26**

**Sachverhalt**

Für das Grundstück Flur-Nr. 227/351, Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 26, 91085 Weisendorf, wurde eine isolierte Befreiung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung mit dem Maßen 3 m x 7 m beantragt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“. Folgende Festsetzung des Bebauungsplans wird nicht eingehalten:

- Überschreitung der westlichen Baugrenze um ca. 2,50 m

Es wurde deshalb eine entsprechende isolierte Befreiung vom Bebauungsplan beantragt.

Es wird von Verwaltungsseite darauf hingewiesen, dass aufgrund der geplanten unmittelbaren Nähe zur südlichen Nachbargrenze bezüglich der Abstandsflächen mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt Kontakt aufzunehmen und ggf. eine isolierte Abweichung von den Abstandsflächen zu beantragen ist.

**Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt den Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung gemäß den vorgelegten Unterlagen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: 7 Nein: 0  
Anwesend: 7

**3.3 Einbau einer Wohnung in das Kellergeschoss und Neubau von drei Kfz-Stellplätzen auf der Flur-Nr. 60/2, Gemarkung Reinersdorf, Reinersdorfer Str. 32**

**Sachverhalt**

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 60/2, Gemarkung Reinersdorf, Reinersdorfer Str. 32, 91085 Weisendorf-Reinersdorf soll in das bereits bestehende Kellergeschoss eine Wohnung eingebaut werden. Um den dadurch entstandenen Mehrbedarf an Stellplätzen zu decken, werden gleichzeitig 3 neue Kfz-Stellplätze im Süden des Grundstücks errichtet. Das Grundstück liegt im Innenbereich des Ortes Reinersdorf. Ein Bebauungsplan existiert nicht.

**Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: 7 Nein: 0  
Anwesend: 7

**3.4 Errichtung eines Satteldaches auf eine bestehende Flachdachgarage auf Flur-Nr. 501/18, Gemarkung Weisendorf, Neue Bergstr. 16**

**Sachverhalt**

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 501/18, Gemarkung Weisendorf, Neue Bergstr. 16, 91085 Weisendorf, soll auf eine bereits bestehende Garage das Flachdach durch ein Satteldach ersetzt werden. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Auracher Berg/Meisterweg“.

Da sich die Garage bereits ca. 2,5 m außerhalb der Baugrenze befindet, wurde vom Bauherrn und Entwurfsverfasser die Befreiung bezüglich der Baugrenzenüberschreitung erneut beantragt.

**Beschluss**

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

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: 7 Nein: 0  
Anwesend: 7

**3.5 Neubau eines Carports auf Flur-**

**Nr. 42, Gemarkung Rezelsdorf,  
Rezelsdorfer Str. 30**

**Sachverhalt**

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 42, Gemarkung Rezelsdorf, Rezelsdorfer Str. 30, 91085 Weisendorf-Rezelsdorf soll ein neuer Carport vor der bestehenden Garage errichtet werden.

Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan, es liegt im Innenbereich des Ortsteiles Rezelsdorf.

**Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: 7 Nein: 0  
Anwesend: 7

**3.6 Errichtung einer  
Terrassenüberdachung sowie 2  
Stellplätze auf Flur-Nr. 227/372,  
Gemarkung Weisendorf,  
Heidweihergraben 50**

**Sachverhalt**

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 227/372, Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 50, 91085 Weisendorf soll eine Terrassenüberdachung und 2 weitere Stellplätze entstehen. Das Grundstück liegt im Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“. Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht eingehalten:

- Überschreitung der Fläche für Garagen und Stellplätze für die Errichtung von 2 zusätzlichen Stellplätzen
- Überschreitung der Baugrenze der Terrassenüberdachung von 4 m x 2,29 m
- Änderung der Dacheindeckung von Ziegel- auf Glaseindeckung bei der Terrassenüberdachung

Es wurden deshalb entsprechende Befreiungen beantragt.

**Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum geplanten Vorhaben einschließlich der beantragten Befreiungen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: 7 Nein: 0  
Anwesend: 7

**3.7 Tektur: Neubau einer  
landwirtschaftlichen  
Unterstellhalle auf Flur-Nr. 324,  
Gemarkung Unterreichenbach,  
Denglerweg 1, Weisendorf-Buch**

**Sachverhalt**

Das Ausschussmitglied Herr Roland Maier ist persönlich beteiligt. Er nimmt an der Beratung und an der Beschlussfassung nicht teil.

Mit Bescheid vom 05.06.2018 wurde durch das Landratsamt Erlangen-Höchststadt der Neubau einer landwirtschaftlichen Unterstellhalle auf Flur-Nr. 324, Gemarkung Unterreichenbach, Denglerweg 1 genehmigt.

Bei der Überprüfung, ob von der Baugenehmigung Gebrauch gemacht wurde, hat das Landratsamt festgestellt, dass die Unterstellhalle nicht nach den genehmigten Plänen errichtet wurde. Die Unterstellhalle wurde von 15 m x 17 m auf ca. 18 m x 18 m vergrößert und zusätzlich noch mit einem Dachüberstand von ca. 3,00 m im Süden und ca. 2,50 m im Norden versehen. Des Weiteren wurde das Dach auch auf der bestehenden Halle neu aufgebracht und im Süden ebenfalls mit einem Dachüberstand versehen.

Da es sich bei diesen Änderungen um baugenehmigungspflichtige Maßnahmen handelt, wurde der Antragssteller vom Landratsamt aufgefordert, einen Tektur Antrag bei der Gemeinde Weisendorf einzureichen.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht.

Der Eingerichte Tektur Antrag wurde entsprechend der tatsächlichen Bebauung des Grundstücks gestellt.

## Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Tekturantrag.

## Abstimmungsergebnis:

Ja: 6 Nein: 0  
Anwesend: 6 Persönlich  
beteiligt: 1

### 3.8 Ausbau des Dachgeschosses, Errichtung von Dachgauben und einer Terrassenüberdachung auf Flur-Nr. 308/18, Gemarkung Weisendorf, Vorstadtstr. 33

## Sachverhalt

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 308/18, Gemarkung Weisendorf, Vorstadtstr. 33, 91085 Weisendorf soll das bestehende Dachgeschoss ausgebaut werden und 6 Schleppgauben neu errichtet werden sowie eine Terrassenüberdachung genehmigt werden.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wiesenweg“ Da das Vorhaben sich nicht an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hält, wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Bereits bestehende und genehmigte Dachneigung von 35° anstelle von 18° – 25°
- Anzahl der Wohneinheiten

Da sich das Vorhaben zusätzlich im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“ befindet, wurde gleichzeitig eine Sanierungsrechtliche Genehmigung beantragt. Hierzu wurde der Sanierungsberater um Stellungnahme gebeten.

*Aus Sicht des Sanierungsberaters wird die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an der Vorstadtstr. grundsätzlich begrüßt. Allerdings widerspricht die beabsichtigte Gestaltung der Dachgauben den*

*Gestaltungsrichtlinien für die Ortsmitte Weisendorf, welche abweichend von der Dachgaubensatzung des Marktes Weisendorf strengere Regelungen zu den Dachgauben setzt.*

*Die Chance, Verbesserungen im Hinblick auf die Gestaltung des Daches und der Dachaufbauten zu erreichen, werden laut dem Sanierungsberaters bei einer Realisierung der vorliegenden Planung vertan. Aus Sanierungsrechtlicher Sicht wird angeregt, die Dachneigung von derzeit max. 35° auf mind. 45° zu erhöhen und bei der Gestaltung der Dachgauben die gegenüber der Satzung des Marktes Weisendorf etwas strengeren Vorgaben der Gestaltungsrichtlinien zu beachten.*

*Ebenso kann laut Sanierungsberater anhand der vorliegenden Unterlagen u. a. nicht nachvollzogen werden, dass*

- *wie der an der nordöstlichen Seite des Gebäudes geplanten Stellplatz erschlossen werden soll,*
- *ob östlich des Gebäudes und östlich des an dieser Stelle geplanten Stellplatzes auf eigenem Grund eine ausreichende Fahrgassenbreite für die Zufahrt zur Garage verbleibt,*
- *ob für die drei senkrecht zur Lindenstr. Geplanten Stellplätze Teile der als straßenbildprägende eingestuften Hecke gerodet werden müssen,*

*Es wird angeregt, den Bauherrn aufzufordern, dem Antrag auf Baugenehmigung einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan anzufügen.*

*Ohne einen Freiflächengestaltungsplan kann nach Ansicht des Sanierungsberaters keine sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt und nicht ausgeschlossen werden, dass mit dem Vorhaben bestehende städtebauliche Missstände verschärft werden. Auch eine Beurteilung, ob die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich vertretbar sind, ist ohne diese Angaben nicht möglich.*

Die gesamte Stellungnahme des Sanierungsberaters kann dem Beschlussvorschlag als Anlage entnommen werden.

## Beschluss

Um das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen und zur Sanierungsrechtlichen Genehmigung zu erteilen, wird die Verwaltung beauftragt, bis zur nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, von dem Bauherrn wie vom Sanierungsberater angeraten einen Freiflächengestaltungsplan anzufordern. Anschließend ist eine erneute Stellungnahme des Sanierungsberaters einzuholen.

## Abstimmungsergebnis:

Ja: 7 Nein: 0  
Anwesend: 7

### **Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Geräteraum auf Flur-Nr. 1023/2, Gemarkung Weisendorf, Zur Alten Burg 3**

## Sachverhalt

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 1023/2, Gemarkung Weisendorf, Zur Alten Burg 3, 91085 Weisendorf-Reuth soll östlich des bestehenden Gebäudes der Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Geräteraum entstehen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich teils im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Reuth“ nach § 30 BauGB, teils im unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB.

Im Rahmen des Vorbescheides sollen folgende Fragen geklärt werden:

- Ist seitens der Gemeinde und des Landratsamtes das dargestellte Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss und mit einem Satteldach mit 25° Dachneigung, einem lichten Kniestock von 2,0 m innen und mit dem Gebäudemaßen Länge 13,17 m, Breite 9,42m, als zusätzliches Einfamilienwohnhauses neben dem bereits vorhandenen Wohngebäude genehmigungsfähig?
- Ist grundsätzlich eine Bebauung außerhalb des Baufensters / der

Baugrenzen im Osten des Grundstückes Flur-Nr. 1023/2 mit einem weiteren Einfamilienhaus genehmigungsfähig?

- Ist das Kellergeschoss als Vollgeschoss genehmigungsfähig?
- Ist bei Beantragung einer Befreiung die Dacheindeckung mit nicht engobierten Betondachsteinen, z. B. in der Farbe Dunkelgrau/Anthrazit, genehmigungsfähig?
- Ist eine Doppelgarage mit Geräteraum und den Abmessungen 9 m x 6 m in der nordöstlichen Grundstücksgrenze außerhalb der Baugrenzen genehmigungsfähig?

Aufgrund der besonderen Situation, dass sich das geplante Vorhaben teils innerhalb eines Bebauungsplanes und teils im unbeplanten Innenbereich befindet, wurde mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt vereinbart, dass sich das Bauvorhaben an den Bebauungsplan halten muss, ggf. Befreiungen beantragt werden müssen und sich allgemein auch an die umliegende Bebauung anpassen muss.

Die Zufahrt für das neue Wohnhaus soll über die schon bestehende Zufahrt für das Grundstück Zur Alten Burg 3 erfolgen, wobei diese verlängert werden soll und ein bestehender Schuppen dafür Abgebrochen werden soll.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass für das geplante Wohnhaus ein zusätzlicher Anschluss für die öffentliche Wasserversorgung, welche im Ortsteil Reuth über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Seebachgruppe läuft und welche bereits über das geplante Vorhaben informiert wurde, sowie an die gemeindliche Entwässerung erforderlich sind. Entsprechende Vereinbarungen sind zu gegebener Zeit mit den Grundstückseigentümern zu schließen.

## Beschluss

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

## Abstimmungsergebnis:

Ja: 7 Nein: 0  
Anwesend: 7

**4. Antrag auf Verlängerung einer Baugenehmigung für die Versetzung einer als Kindergartengruppe temporär genutzten Containeranlage auf Flur-Nr. 436/5, Gemarkung Weisendorf, Kirchenstr. 25/25A**

**Sachverhalt**

Mit Antrag vom 20.01.2022 wurde aufgrund von Bauarbeiten für die Erweiterung des Katholischen Kindergartens in der Kirchenstr. 25/25A die Versetzung der als Kindergartengruppe genutzten temporäre Containeranlage beim Markt Weisendorf beantragt. Mit Bescheid vom 20.04.2022 wurde das Vorhaben durch das Landratsamt Erlangen-Höchstadt befristet bis 31.08.2023 genehmigt.

Nun wurde beim Landratsamt ein Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer bis zum 31.08.2024 beantragt.

Der Markt Weisendorf wurde aufgefordert, über die Verlängerung der Genehmigung zu entscheiden und sein gemeindliches Einvernehmen zu erteilen.

**Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss Weisendorf erteilt sein Einvernehmen zur beantragten Verlängerung der Baugenehmigung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: 7 Nein: 0 Anwesend: 7

**5. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Höchstadt a. d. Aisch; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Sachverhalt**

Mit Schreiben vom 01.03.2023 beteiligt die Stadt Höchstadt a. d. Aisch den Markt Weisendorf als Nachbargemeinde an der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan. Hierzu wird der Markt Weisendorf gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Planunterlagen können auf der Internetseite der Stadt Höchstadt a. d. Aisch unter <https://www.hoechstadt.de/wirtschaft/bauen-wohnen/aktuelle-bauleitplanung> eingesehen werden.

**Beschluss**

Da keine öffentlichen Belange des Marktes Weisendorf berührt werden, bestehen seitens des Bau- und Umweltausschusses Weisendorf keine Bedenken gegen die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Höchstadt a. d. Aisch.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: 7 Nein: 0 Anwesend: 7

**Ende der öffentlichen Sitzung: 19:45 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.

Stefan Groß  
Marktgemeinderat

Eva Fröhlich  
Schriftführung