MARKT WEISENDORF

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 15.05.2023
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:35 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. Isolierte Befreiung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Flur-Nr. 308/86, Gemarkung Weisendorf, Am Alten Sportplatz 6
4. Isolierte Befreiung für die Errichtung von 2 zusätzlichen Kfz-Stellplätzen auf Flur-Nr. 518/1, Gemarkung Weisendorf, Meisterweg 29
5. Isolierte Befreiung für die Errichtung von Sichtschutzelementen und Gabionenelementen sowie eines Doppelstabmattenzaun auf Flur-Nr. 227/349, Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 13
6. Bauanträge und Bauvoranfragen

6.1 Neubau eines Wohngebäudes mit Sparkassenfiliale auf Flur-Nr. 168, Gemarkung Weisendorf, Hauptstraße 11

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

7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Abschnitt Nr. 19 "Solarbiotopverbund Mausdorf-Zweifelsheim" der Stadt Herzogenaurach; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 74 "Solarbiotopverbund Mausdorf-Zweifelsheim" der Stadt Herzogenaurach; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 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.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift

Mit der Einladung wurde die Sitzungsniederschrift versandt.

Die Sitzungsniederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 18.04.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.04.2023 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

Es sind keine Bekanntgaben veranlasst.

Zur Kenntnis genommen

3. Isolierte Befreiung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Flur-Nr. 308/86, Gemarkung Weisendorf, Am Alten Sportplatz 6

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 308/86, Gemarkung Weisendorf, Am Alten Sportplatz 6 in Weisendorf soll eine neue Terrassenüberdachung mit den Maßen 3,00 m (Tiefe) x 5,00 m (Breite) entstehen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mönchweg“. Das Geplante Bauvorhaben überschreitet die südliche Baugrenze. Eine entsprechende Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Am Mönchweg“ wurde beantragt.

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

4. Isolierte Befreiung für die Errichtung von 2 zusätzlichen Kfz-Stellplätzen auf Flur-Nr. 518/1, Gemarkung Weisendorf, Meisterweg 29

Sachverhalt

Für das Grundstück Flur-Nr. 518/1, Gemarkung Weisendorf, Meiserweg 29 in Weisendorf wurde eine isolierte Befreiung für die Errichtung von 2 zusätzlichen nicht überdachten Stellplätzen eingereicht. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auracher Berg/Meisterweg“. Das geplante Bauvorhaben wird an der südwestlichen Grundstücksgrenze und somit außerhalb der Baugrenze errichtet. Eine entsprechende Befreiung wurde bei der Gemeinde beantragt.

Ein Hinweis zur Gehwegabsenkung ist im Anschreiben aufzunehmen.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt den Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung von 2 zusätzlichen Kfz-Stellplätzen gemäß den vorgelegten Unterlagen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

5. Isolierte Befreiung für die Errichtung von Sichtschutzelementen und Gabionenelementen sowie eines Doppelstabmattenzaun auf Flur-Nr. 227/349, Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 13

Sachverhalt

Für das Grundstück Flur-Nr. 227/349, Gemarkung Weisendorf, Heidweihergraben 13 in Weisendorf wurde eine isolierte Befreiung für die Errichtung von Sichtschutzelementen & Gabionenelementen als Einfriedung an der Grundstücksgrenze beantragt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“. Hier sind für Einfriedungen u. a. zugelassen zum Straßenraum hin entweder Hecken oder Holzzaun max. 0,80 m. Darüber hinaus im gesamten Bebauungsgebiet Maschengitterzäune mit einer max. Höhe von 0,80 m.

Auf dem Grundstück soll mit einer Gesamtlänge von ca. 17,5 m Länge Gabionenelemente mit einer Höhe von 1,80 m entlang der Süd- und Westseite und eine kleinere Gabione mit den Maßen 1,63 m Höhe auf 0,73 m Breite im Norden errichtet werden. Zusätzlich sollen auf der Ostseite drei Sichtschutzelemente mit je 1,80 m x 1,80 m errichtet werden. Die restliche Einfriedung soll mit Doppelstabmattenzaun auf 0,80 m Höhe errichtet werden.

Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans bezüglich der Regelung für Einfriedungen wurde beantragt.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem geplanten Vorhaben zu. Die Genehmigung des Antrags auf isolierte Befreiung gemäß den vorgelegten Unterlagen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 1 Nein: 7 Anwesend: 8
Somit abgelehnt.

6. Bauanträge und Bauvoranfragen

6.1 Neubau eines Wohngebäudes mit Sparkassenfiliale auf Flur-Nr. 168, Gemarkung Weisendorf, Hauptstraße 11

Sachverhalt

Nachdem bereits mehrmals verschiedenste Entwürfe den Mitgliedern des Marktgemeinderates zur Diskussion vorgelegt wurden, haben die Antragssteller nun einen Bauantrag für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Sparkassenfiliale auf Flur-Nr. 168, Gemarkung Weisendorf, Hauptstr. 11 in Weisendorf eingereicht.

Das Grundstück befindet sich im Innenbereich. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Das Vorhaben liegt zusätzlich noch im Sanierungsgebiet und für das Anwesen wurde zudem in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 16.04.2021 ein Städtebauliches Bebauungskonzept „Ortsmitte Weisendorf“ Hauptstraße 11 vom 02.03.2021 beschlossen. Daher wurde der Sanierungsplaner um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme ist dem Beschluss beigefügt.
Aus Sicht des Sanierungsberaters kann alles in allem eine sanierungsrechtliche Genehmigung des Vorhabens zugestimmt werden.

Wie schon im letzten vorgestellten Entwurf

erfolgen die Zugänge und Zufahrten des Gebäudes ausschließlich über die Westseite. Damit entsteht kein Erschließungsverkehr über das gemeindeeigene Grundstück Flur-Nr. 173, Gemarkung Weisendorf.

Trotz der eingerückten 0,69 m von der Grenze im Osten, ist eine Abstandsflächenübernahme auf das gemeindliche Grundstück Flur-Nr. 173 Gemarkung Weisendorf von 2,89 m notwendig.
Laut Stellungnahme des Sanierungsberaters ist dadurch aber dennoch eine Errichtung eines Ersatzgebäudes auf dem gemeindlichen Anwesen Hauptstr. 7 in Weisendorf gegenüber dem Bebauungskonzept von 2021 in abgewandelter Form möglich.

Aufgrund der zwei entstehenden Wohnungen im OG/DG bzw. DG sind für diese je zwei Stellplätze laut Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Weisendorf notwendig. Diese sind mittels Duplex-Garage (Doppelparker) im Gebäude gedeckt.

Die für Kunden und Mitarbeiter der Sparkassenfiliale benötigten 7 Stellplätze werden bis auf einen auf dem Baugrundstück erstellt. Der Stellplatz 1 soll auf der noch bestehenden Bushaltestelle in der Hauptstraße auf Höhe des Baugrundstücks entstehen. Diese Fläche soll nach Prüfung durch das Landratsamt Erlangen-Höchstadt, ob die Haltestelle verschoben werden kann, an die Sparkasse verkauft/verpachtet werden. Hierzu ist zu gegebener Zeit ein gesonderter Beschluss durch den Bau- und Umweltausschuss Weisendorf zu fassen.

Die Stellplätze 6 und 7 werden wie schon im zuletzt vorgestellten Entwurf als gefangene Stellplätze dargestellt, welche nicht angerechnet werden können, da diese keine geeignete Beschaffenheit aufweisen. Die damalige Empfehlung der Verwaltung, die Stellplätze 4 – 7 ebenfalls als Doppelparker zu errichten, wurde nicht gefolgt.
Es wurde eine Abweichung beantragt, mit der Begründung, dass die Gefangenen Stellplätze 6 und 7 als Mitarbeiter Stellplätze gewertet werden. Aufgrund der Zeitlichen Verschiebung vom Eintreffen der Mitarbeiter und Eintreffen der Kunden entsteht laut Antragssteller keine Behinderungen oder Einschränkungen.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben und zur Sanierungsrechtlichen Genehmigung. Ebenso stimmt er der benötigten Abstandsflächenübernahme für das gemeindliche Grundstück Flur-Nr. 173, Gemarkung Weisendorf zu.
Dem Antrag auf Abweichung bezüglich der gefangenen Stellplätze wird zugestimmt. Die im Plan dargestellte Verteilung der Stellplätze soll anschließend dinglich zugunsten der Marktgemeinde Weisendorf und des Freistaats Bayern zugesichert werden. Die dargestellten Stellplätze 6 und 7 (gefangene Stellplätze) werden als Mitarbeiter Parkplätze und die davorliegenden Stellplätze 4 und 5 als Kundenparkplätze genutzt und sind entsprechend zu beschildern.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

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

Sachverhalt

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 18.04.2023 wurde sich bereits mit dem Bauantrag befasst (Siehe TOP 3.8 der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses). Die Verwaltung wurde beauftragt, den vom Sanierungsberater benötigten Freiflächengestaltungsplan anzufordern und eine neue Stellungnahme einzuholen.

Da von Seiten der Antragssteller bzw. deren Planer die geforderten Unterlagen nicht bis zu der von der Verwaltung gesetzten Frist vorgelegt wurden, muss der Antrag anhand der vorliegenden Unterlagen und Stellungnahme des Sanierungsberaters behandelt werden.

Beschluss

Aufgrund der Stellungnahme des Sanierungsberaters versagt der Bau- und Umweltausschuss Weisendorf sein gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag und zur sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0
Anwesend: 8

7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Abschnitt Nr. 19 "Solarbiotopverbund Mausdorf-Zweifelsheim" der Stadt Herzogenaurach; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 25.04.2023 beteiligt die Stadt Herzogenaurach den Markt Weisendorf als Nachbargemeinde an der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes im Abschnitt Nr. 19 „Solarbiotopverbund Mausdorf-Zweifelsheim“. Der Markt Weisendorf wird gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zur geplanten Änderung gebeten. Die Unterlagen können auf der Internetseite der Stadt Herzogenaurach unter https://www.herzogenaurach.de/stadtraum/planen-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 Planung der Stadt Herzogenaurach.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 74 "Solarbiotopverbund Mausdorf-Zweifelsheim" der Stadt Herzogenaurach; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 25.04.2023 beteiligt die Stadt Herzogenaurach den Markt Weisendorf als Nachbargemeinde an der Bauleitplanung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74 „Solarbiotopverbund Mausdorf-Zweifelsheim“. Der Markt Weisendorf wird gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zur geplanten Bebauungsplan gebeten. Die Unterlagen können auf der Internetseite der Stadt Herzogenaurach unter https://www.herzogenaurach.de/stadtraum/planen-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 Planung der Stadt Herzogenaurach.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:35 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	Eva Fröhlich Schriftführung