

NIEDERSCHRIFT

über die
Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Weitramsdorf

am Mittwoch, 28.04.2021 um 18:00 Uhr
in der Kultur- und Sporthalle des TSV Weitramsdorf, Weinberg 1

Anwesend:

1. Bürgermeister

Herr Andreas Carl	
-------------------	--

Mitglieder Gemeinderat

Herr Martin Gahn	
Herr Uwe Knorr	
Herr Michael Rädlein	
Herr Harri Schleifenheimer	
Herr Ingo Treubert	

Vertreter

Herr Daniel Dressel	Vertretung für Frau Pia Dohles
Herr Ulrich Kräußlich	Vertretung für Herrn Klaus Dorscht

Schriftführer

Herr Ingo Förster	
-------------------	--

Nicht Anwesend:

Mitglieder Gemeinderat

Frau Pia Dohles	entschuldigt fehlend
Herr Christian Gunsenheimer	Mitgliedschaft zum 27.04.2021 beendet.
Herr Klaus Dorscht	Entschuldigt fehlend

Vertreter

Herr Werner Hanke	Vertretung für Herrn Christian Gunsenheimer. Entschuldigt abwesend.
-------------------	--

.....
Vorsitzender

.....
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1.1 Eröffnung der Sitzung
- 1.2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 1.3 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 24.02.2021
- 3 1. Änderung des Bebauungsplans "Truckenbach"; Aufstellungsbeschluss
- 4 2. Änderung des Bebauungsplans "Lärchenhöhe" im Ortsteil Weidach;
Aufstellungsbeschluss
- 5 Bauanträge
- 5.1 Naubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 2285/2 Gemarkung
Weitramsdorf (Nähe Gersbacher Höhe), Thomas Oeckler, Thüringer Str. 8 a, 96479
Weitramsdorf
- 5.2 Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 372/6 Gem.
Weidach (Ulmenweg 2), Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans
"Coburger Wegäcker II" in Bezug auf Überschreitung der Baugrenzen, Eberhard-Ernst
Ludwig, Ulmenweg 2, 96479 Weitramsdorf
- 6 Bauvoranfragen
- 6.1 Errichtung einer landwirtschaftlichen Zelthalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2285/2
Gem. Weitramsdorf (Nähe Gersbacher Höhe), Thomas Oeckler, Thüringer Str. 8 a,
96479 Weitramsdorf
- 7 Mitteilungen und Anfragen

Öffentlicher Teil

TOP 1.1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

TOP 1.2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Der Vorsitzende stellt fest, dass ordentlich zur Sitzung geladen wurde.

TOP 1.3 Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

TOP 2 Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 24.02.2021

Beschluss:

Das Protokoll der Sitzung vom 24.02.2021 wird genehmigt.

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Pers. beteiligt 0

TOP 3 1. Änderung des Bebauungsplans "Truckenbach"; Aufstellungsbeschluss

Ein Gewerbebetrieb möchte mit seinem Stammsitz im Gemeindegebiet bleiben. Für die Ansiedlung des Gewerbebetriebs ist die Fläche im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans „Truckenbach“, die im Eigentum der Gemeinde Weitramsdorf ist vorgesehen.

Da die Nachfrage nach Bauplätzen im Bereich Weitramsdorf sehr hoch ist, könnte man mit einer Änderung des Bebauungsplans zusätzliche Bauplätze schaffen. Hierzu müsste ein Teil des Mischgebietes in Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Zu berücksichtigen ist, dass der bestehende Bebauungsplan „Truckenbach“ nach der neuen Planung der Wohnbebauung als Mischgebiet bestehen bleibt.

Bei der heutigen Vorstellung handelt es sich lediglich um einen Vorentwurf der Bebauungsplanung.

Mit den Grundstückseigentümern und dem Gewerbetreibenden wurden bereits einige Veränderungen besprochen unter anderem die Kanalführung, Parkflächen vor dem Grundstück, gebogener Straßenverlauf und Schaffung zusätzlicher Ausgleichsflächen.

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses beginnt die vorzeitige Behördenbeteiligung und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit.

Nach Eingang der Stellungnahmen aus der Beteiligung wird der Bauausschuss die Änderungen erneut besprechen und gegebenenfalls eigene Änderungswünsche einbringen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Truckenbach“ im Ortsteil Weitramsdorf.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Truckenbach“ ergibt sich aus dem Planvorentwurf des Planungsbüros HTS-Plan GmbH vom 19.04.2021. Der Planvorentwurf ist Bestandteil des Beschlusses.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB kann erfolgen.

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Pers. beteiligt 0

TOP 4 2. Änderung des Bebauungsplans "Lärchenhöhe" im Ortsteil Weidach; Aufstellungsbeschluss

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 168/10 der Gemarkung Weidach (Mährenhäuser Str. 26 a) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lärchenhöhe“ und ist zusammen mit dem vorderliegenden Grundstück 168/8 als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Ausweisung der beiden Grundstücke als Mischgebiet wurde vom ehemaligen Grundstückseigentümer bei Aufstellung des Bebauungsplans „Lärchenhöhe“ gewünscht, weil dort Garagen für Lastkraftwagen errichtet werden sollten.

Der neue Eigentümer möchte auf dem Grundstück 168/10 ein Wohnhaus errichten. Um auf diesem Grundstück eine Wohnbebauung zu ermöglichen, muss die Nutzung der Fläche von Mischgebiet in Wohngebiet geändert werden.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wurde empfohlen, den ganzen Bebauungsplan näher zu betrachten um evtl. noch andere Baurechte zu schaffen.

Dieser Sachverhalt wurde bereits in der vergangenen Bauausschusssitzung besprochen. Leider konnte nicht geklärt werden, wie die Bebauungspläne miteinander zusammenhängen und führte zu längerer Diskussion, sodass man diesen Punkt auch aufgrund zeitlicher Aspekte auf die nächste Sitzung verschoben hat.

Zudem wurde angemerkt, dass man doch den gesamten Bebauungsplan „Lärchenhöhe“ anschauen sollte und gerade die größeren Freiflächen ebenfalls betrachten sollte. In Weidach gibt es den Bebauungsplan „Lärchenhöhe I“ und „Lärchenhöhe II“. In einem Teilbereich des Bebauungsplans „Lärchenhöhe I“ wurde aufgrund der Änderung des Straßenverlaufs 1983 in einem Teilgebiet von „Lärchenhöhe I“ der Plan geändert.

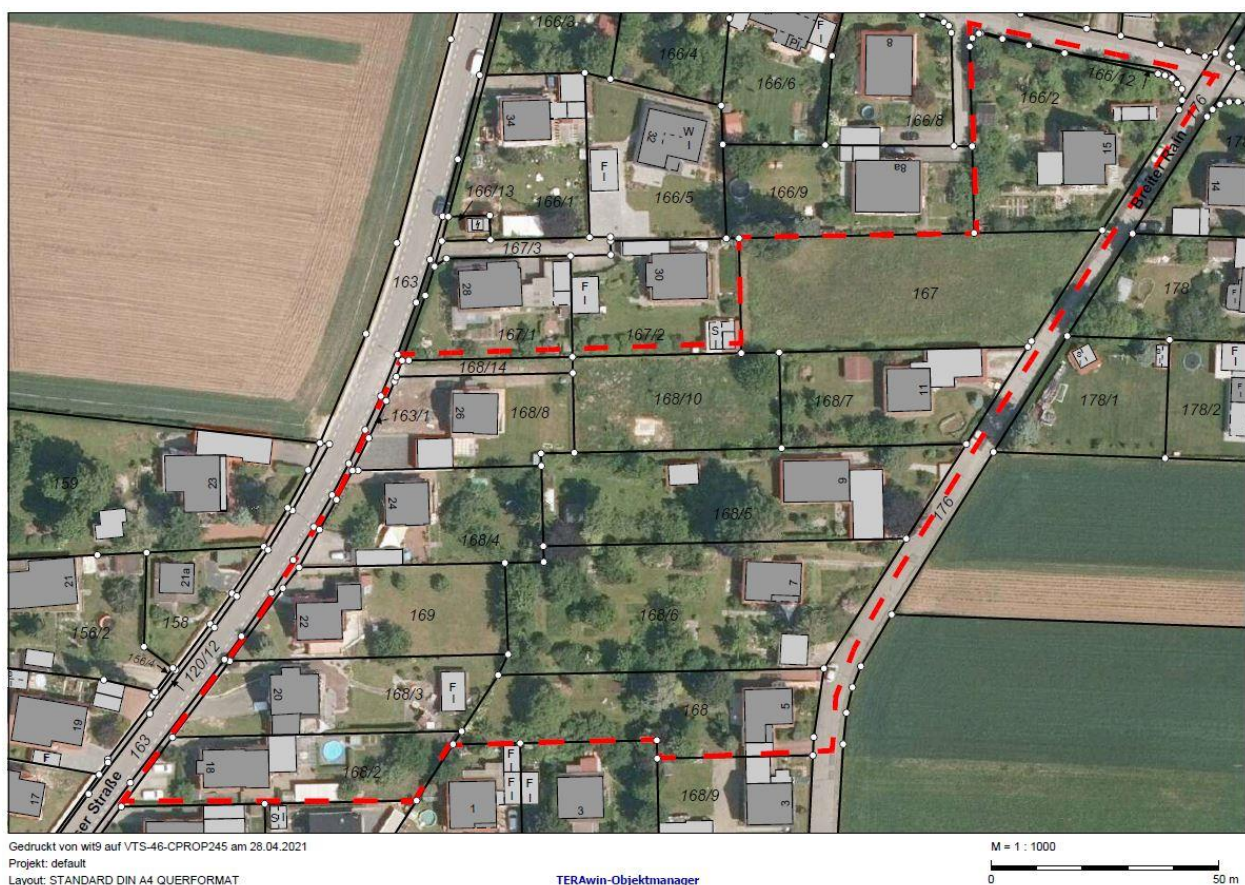
In der letzten Sitzung wurde über das Grundstück mit der Fl.-Nr. 168/10 und Fl.-Nr. 169/8 gesprochen, weil das Grundstück Fl.-Nr. 168 10 nicht mit einer Wohnbebauung möglich wäre, wenn der Bebauungsplan weiterhin ein Mischgebiet vorsieht. Ein Gremiumsmitglied dachte, dass wenn man das eine Grundstück bei dem angezeigten Plan rausnimmt und es an den anderen Plan angrenzt, müsse man den anderen Plan auch ändern, da man das Grundstück ja dort hinzufügt. Dies führte zu längerer Diskussion und es konnte nicht aufgeklärt werden, dass es sich bei dem zu ändernden Gebiet um einen Bereich handelt, der sich im Bebauungsplan „Lärchenhöhe I“ befindet, sodass hier keine Grundstücke in einen anderen Plan zu verschieben sind, sondern sich immer noch im Bebauungsplan „Lärchenhöhe I“ befinden.

Nachdem wir nun den kompletten Plan „Lärchenhöhe I“ und „Lärchenhöhe II“ angeschaut haben, ist es so, dass die angesprochene Freifläche bereits geplant ist.

Insofern fällt dieses Argument weg. Nach unserem Dafürhalten befinden sich in diesem Bereich auch keine Grundstücke mit so großen Freiflächen, dass sie zusätzlich bebaut werden könnten und demzufolge auch keine zusätzlichen Baurechte nötig sind. Man könnte lediglich darüber nachdenken, dass die geänderten Grenzverläufe entlang der zukünftig zu errichtenden Straße entsprechend in die neue Planung einbezogen werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen rät die Verwaltung hiervon ab, denn bei einer Verwirklichung der Bebauung der noch größeren Freifläche, müsste sowieso eine Änderung für diesen Teilbereich erfolgen, sodass ist nun wirtschaftliche wäre, lediglich den von uns aufgezeigten Teilbereich aus dem Gesamtplan „Lärchenhöhe I“ zu ändern. Es wäre lediglich ein Aufstellungsbeschluss mit zunächst den vom Landratsamt und der Verwaltung vorgeschlagenen zusätzlichen Baurechte zu fassen. Es bleibt abzuwarten, ob im Verfahren noch weitere Grundstücksbesitzer nach zusätzlichen Baurechten auf ihrem großen Grundstück nachfragen.

Lageplan zur Umgrenzung des Änderungsbereiches vom 28.04.2021:

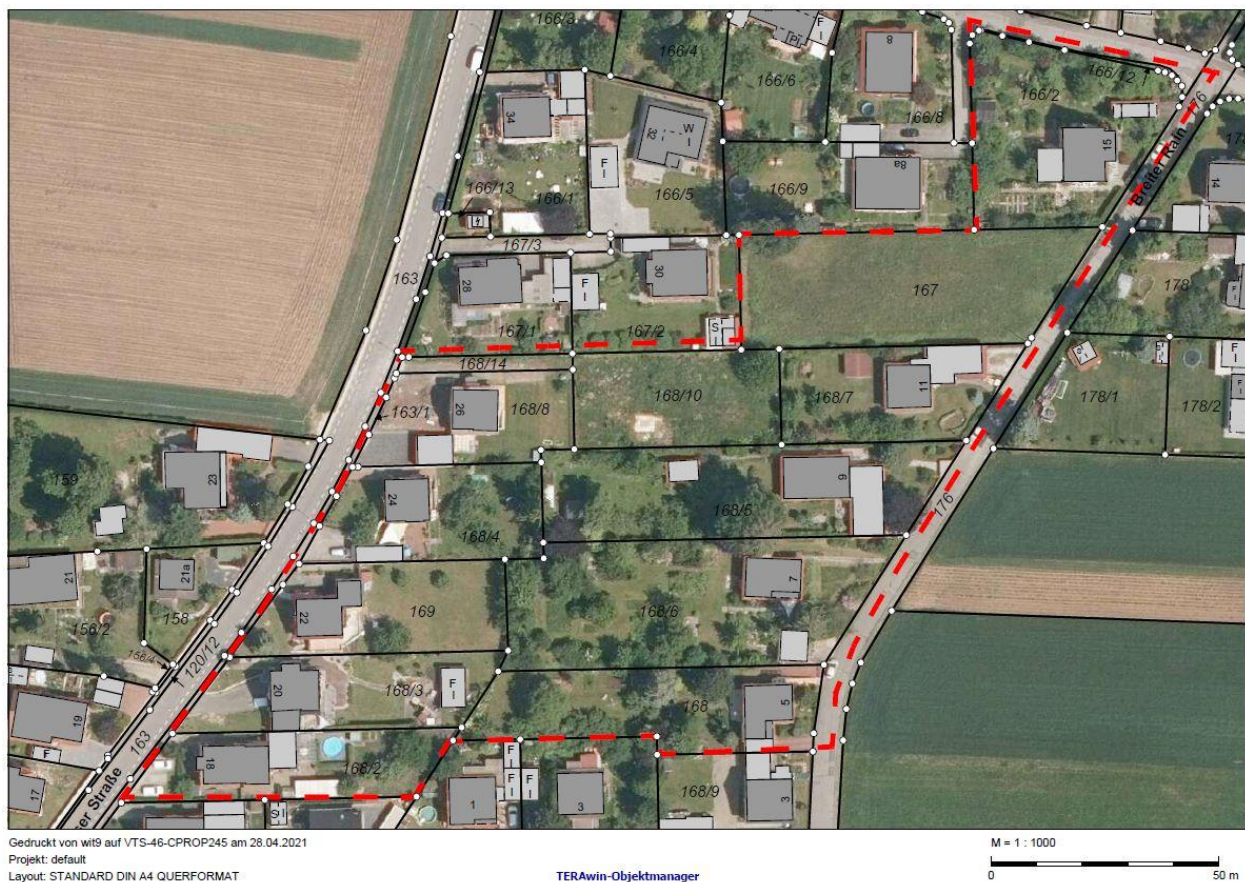


Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Lärchenhöhe I“ im Ortsteil Weitramsdorf.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Lärchenhöhe I“ ergibt sich aus dem Lageplan zur Umgrenzung des Änderungsgebietes vom 28.04.2021. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB kann erfolgen.



Geändert beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Pers. beteiligt 0

TOP 5

Bauanträge

TOP 5.1

Naubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 2285/2 Gemarkung Weitramsdorf (Nähe Gersbacher Höhe), Thomas Oeckler, Thüringer Str. 8 a, 96479 Weitramsdorf

H. Schleifenheimer meldet sich zu Wort und verliest ein Schreiben:

Die Gemeinde verkaufte erst kürzlich das Grundstück mit der Fl. Nr. 2285/2 der Gem. Weitramsdorf als Ackerland. Durch die Erteilung eines Baurechtes erfährt das Grundstück eine enorme Wertsteigerung. In einer vergangenen nichtöffentlichen Sitzung wurde weder die Absicht einer Bebauung noch über ein privilegiertes Vorhaben informiert, was sich auf den damaligen Verkaufspreis mit Sicherheit ausgewirkt hätte.

Der Vorsitzende unterbricht H. Schleifenheimer und erklärt, dass dies nichts zur Sache beiträgt, der Bauausschuss berät über Bauangelegenheiten und nicht darüber, wem das Grundstück gehört hatte. Das Grundstück gehört jetzt der Person, die dort bauen möchte.

H. Schleifenheimer stellt einen Antrag:

„Bei den Preisvorstellungen deutet der zeitliche Ablauf unmissverständlich auf einen Kausalzusammenhang hin ich Bitte um namentliche Abstimmung.“

Die Verwaltung der Gemeinde Weitramsdorf wird beauftragt, alle rechtlich zulässigen Möglichkeiten einer Nachverhandlung vor Erteilung der Baugenehmigung zu prüfen und den Zuständigen Gemeinderäten umgehend mitzuteilen. Die Entscheidung über das Bauvorhaben wird bis zur Klärung zurückgestellt.“

Der Vorsitzende erklärt, dass der Bauausschuss ausschließlich über Bauangelegenheiten entscheidet und diesem Antrag nicht stattgegeben wird und trägt den Sachvortrag vor:

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2285/2 der Gemarkung Weitramsdorf (Nähe Gersbacher Höhe) ein Wohnhaus zu errichten.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Im Außenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange (Darstellung FNP, Naturschutz, Landschaftsbild, Splittersiedlung) nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient (privilegiertes Vorhaben).

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße an und die Versorgungsleitungen Strom und Wasser befinden sich in der angrenzenden Straße.

Die Privilegierung wird durch das Landwirtschaftsamt geprüft.

Das Schmutzwasser wird über eine Kleinkläranlage „Klaro SBR Anlage 6 EW“ gereinigt und über eine Versickerungsmulde abgeführt

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2285/2 der Gemarkung Weitramsdorf unter der Voraussetzung, dass das Vorhaben vom Landwirtschaftsamt als privilegiertes Vorhaben eingestuft wird, zu.

Ja 7 Nein 1 Anwesend 8 Pers. beteiligt 0

TOP 5.2 Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 372/6 Gem. Weidach (Ulmenweg 2), Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Coburger Wegäcker II" in Bezug auf Überschreitung der Baugrenzen, Eberhard-Ernst Ludwig, Ulmenweg 2, 96479 Weitramsdorf

Der Bau- und Umweltausschuss hat den Antrag zur Errichtung eines Terrassendaches in der Sitzung am 04.08.2020 bereits behandelt und beschlossen, dass die Überdachung komplett zurückzubauen ist.

- Aktuelle Situation

Der Vorgang wurde mit unserem Abstimmungsergebnis an die Bauaufsichtsbehörde Landratsamt Coburg weitergegeben.

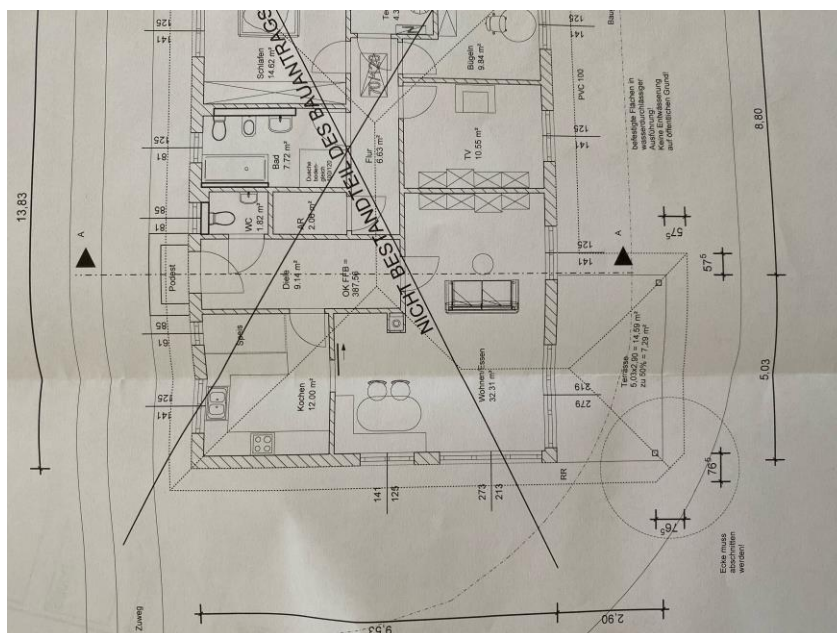
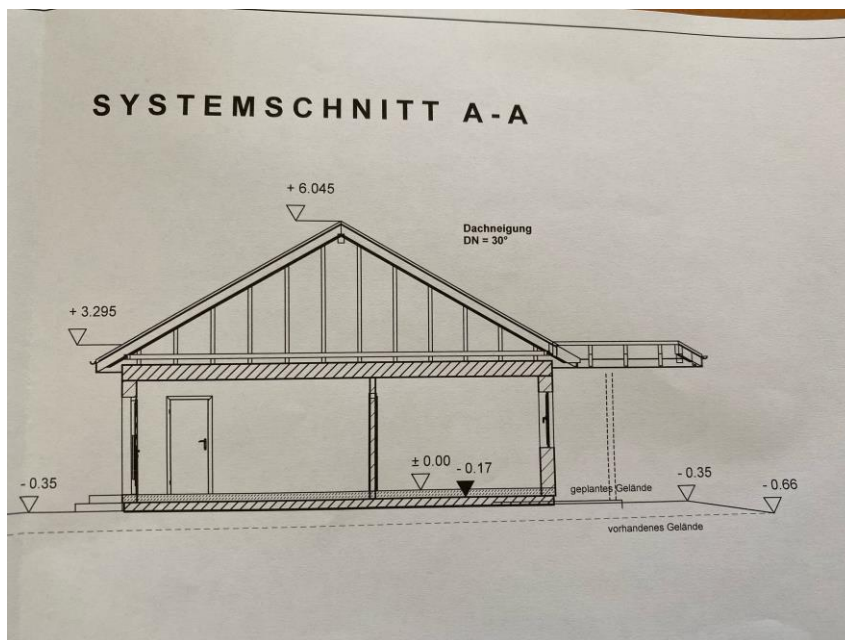
Um den Sachverhalt zu klären, fand eine vor Ort Besichtigung mit den Vertretern des Landratsamtes, dem Leiter des Bauamtes Herrn Mahr und der Straßenverkehrsbehörde Herrn Schirmag statt.

Das LRA erklärte, dass sie die Verhältnismäßigkeit prüfen müssen und einen kompletten Rückbau für unverhältnismäßig halten. Vielmehr soll der Eigentümer einen geänderten Bauplan

einreichen, auf der die Terrasse mit dem entsprechenden Rückbau eingezeichnet ist. Im Bauausschuss soll der Sachverhalt erneut gewürdigt werden.

Sofern der Bauausschuss wieder so entscheiden würde, müsste das Landratsamt in einem aufwändigen Verfahren die Entscheidung des Bauausschusses wegwürdigen. Diesen Aufwand sollten wir uns ersparen, empfiehlt Herr Mahr vom LRA, weil es offensichtlich mit der vorgeschlagenen Maßnahme und dem neuen Bauantrag die richtige Ermessensausübung darstellt.

Die neue Planung sieht folgendes vor:



Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss hebt den Beschluss vom 04.08.2020 auf und beschließt, dass die Terrassenüberdachung, wie vom Landratsamt empfohlen und mit dem neuen Plan vorgelegt, an der Ecke zur Straße hin zurückgebaut werden muss.

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Pers. beteiligt 0

TOP 6 **Bauvoranfragen**

TOP 6.1 **Errichtung einer landwirtschaftlichen Zelthalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2285/2 Gem. Weitramsdorf (Nähe Gersbacher Höhe), Thomas Oeckler, Thüringer Str. 8 a, 96479 Weitramsdorf**

Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2285/2 der Gemarkung Weitramsdorf wurde bereits eine landwirtschaftliche Zelthalle errichtet. Der Landwirt hat das Grundstück von der Gemeinde Weitramsdorf erworben um das Grundstück für seinen landwirtschaftlichen Betrieb zu nutzen.

Die Errichtung von einer landwirtschaftlichen Zelthalle ist bis zu einer maximalen Größe von 100 m² Brutto-Grundfläche und höchstens 140 m² überdachter Fläche und zur Unterbringung von Sachen ist gem. Art. 57 Abs. 1 Buchstabe c verfahrensfrei.

Da die errichtete Zelthalle allerdings eine Brutto-Grundfläche von 260 m² aufweist ist ein Baugenehmigungsverfahren vorgeschrieben

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Errichtung einer landwirtschaftlichen Zelthalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2285/2 der Gemarkung Weitramsdorf zu.

Ja 7 Nein 1 Anwesend 7 Pers. beteiligt 0

TOP 7 **Mitteilungen und Anfragen**

Der Vorsitzende erklärt, dass das Gremiumsmitglied H. Gunsenheimer in einer vergangenen Sitzung angeregt hat, dass Bauanträge, die nach der Ladungsfrist mit auf die Tagesordnung aufgenommen wurden, vom Gremium behandelt werden sollen.

Rechtlich ist es so, dass Anträge vor verstreichen der Ladungsfrist bekannt gegeben werden müssen, damit sich die Gremiumsmitglieder auf den Tagesordnungspunkt entsprechend vorbereiten können.

Aufgrund der Bürgerfreundlichkeit werden wir kurzfristig eingereichte Anträge mit auf die Tagesordnung nehmen. Wenn es dann in der Sitzung noch Klärungsbedarf gibt, wird der Tagesordnungspunkt abgesetzt und in der darauffolgenden Sitzung des Bau- und Umweltausschusses behandelt.

Der Vorsitzende informiert, dass ein Antrag zur Errichtung von zwei Plakatanschlagtafeln auf Grund der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Weitramsdorf abgelehnt wurden.

H. Kräußlich erklärt, dass man nach dem Ausbau des „Schenkenwegs“ in einer künftigen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses über eine „Tonnagebeschränkung“ für den „Schenkenweg“ entscheiden soll.

Die öffentliche Sitzung wird um 18:38 Uhr geschlossen.