

NIEDERSCHRIFT

über die
Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Weitramsdorf

am Mittwoch, 29.09.2021 um 18:00 Uhr
in der Kultur- und Sporthalle des TSV Weitramsdorf, Weinberg 1,

Anwesend:

1. Bürgermeister

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

Mitglieder Gemeinderat

Frau Pia Dohles	
Herr Martin Gahn	Ab 19:50 Uhr abwesend
Herr Uwe Knorr	
Herr Michael Rädlein	
Herr Harri Schleifenheimer	
Herr Ingo Treubert	

Vertreter

Herr Christian Koch	Vertretung für Herrn Günter Tschech
Herr Ulrich Kräußlich	Vertretung für Herrn Klaus Dorscht

Schriftführer

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

Nicht Anwesend:

Mitglieder Gemeinderat

Herr Klaus Dorscht	Entschuldigt abwesend
Herr Günter Tschech	Entschuldigt abwesend

.....
Vorsitzender

.....
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1.1 Eröffnung der Sitzung
- 1.2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 1.3 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 1.4 Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 28.04.2021
- 2 1. Änderung des Bebauungsplans "Truckenbach" im Ortsteil Weitramsdorf
 - 2.1 Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 2 BauGB
 - 2.2 Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 4a Abs. 2 BauGB
 - 2.2.1 Regierung von Oberfranken mit Schreiben vom 24.06.2021
 - 2.2.2 Landratsamt Coburg mit Schreiben vom 29.06.2021
 - 2.2.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 31.05.2021
 - 2.2.4 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Schreiben vom 14.06.2021
 - 2.2.5 SÜC Energie und H₂O GmbH mit Schreiben vom 22.06.2021
 - 2.2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 28.05.2021
 - 2.3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3 2. Änderung des Bebauungsplans "Eigenacker" im Ortsteil Weitramsdorf
 - 3.1 Aufstellungsbeschluss
- 4 Einbeziehung der Außenbereichsflächen Fl. Nr. 655 und 656 Gemarkung Weitramsdorf (Teilflächen) zum Innenbereich; Einbeziehungssatzung
 - 4.1 Aufstellungsbeschluss
- 5 Bauvoranfragen
 - 5.1 Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 880 Gemarkung Weitramsdorf (Wickenweg 3); Paul Neumann, Wickenweg 3, 96479 Weitramsdorf
 - 5.2 Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2181/2 Gemarkung Weitramsdorf (Zum Spitzberg 31); Rebekka Knobloch, Hinterer Mühlberg 6, 96479 Weitramsdorf
 - 5.3 Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 314/10 der Gemarkung Weidach (Ahornweg 3); Claus Glodschei; Zum Spitzberg 4, 96479 Weitramsdorf

- 6 Bauanträge
 - 6.1 Errichtung von Dachgauben an dem Anwesen Fl. Nr. 351 Gemarkung Altenhof (Schafwiesenweg 16); Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Schafwiesen" in Bezug auf die Festsetzung, dass bei 2-geschossigen Wohnhäusern Dachgauben nicht erlaubt sind
 - 6.2 Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 569/2 Gemarkung Weidach (Schäfersgasse 33), Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Kath. Kirche" in Bezug auf den vorgeschriebenen Garagenstandort; Christian und Martina Reetz, Schäfer
 - 6.3 Errichtung einer PV-Anlage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2188/1 Gemarkung Weitramsdorf (Weinberg 39); Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Weinberg" in Bezug auf Überschreitung der Baugrenze in nördlicher Richtung; Sabine und Sven
 - 6.4 Errichtung einer Sauna auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 682/8 Gemarkung Weidach (Blumenweg 6); Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Kath. Kirche" in Bezug auf Überschreitung der Baugrenzen; Diana Graßmann, Rico Steiner, Blumenweg 6,
- 7 Verkehrsangelegenheiten
 - 7.1 Straßenname für die Stichstraße im Bebauungsplan "Röthenweg"
 - 7.2 Bushaltestellensituation im Röthenweg in Weidach
- 8 Sachstandsbericht zu öffentlichen Anfragen aus dem Gemeinderat
- 9 Mitteilung und Anfragen

Öffentlicher Teil

TOP 1.1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

TOP 1.2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

TOP 1.3 Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

TOP 1.4 Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 28.04.2021

Beschluss:

Das Protokoll der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wird genehmigt.

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

TOP 2 1. Änderung des Bebauungsplans "Truckenbach" im Ortsteil Weitramsdorf

Auslegungsfrist vom 31.05.2021 bis 30.06.2021

Allen Bürgern, Behörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange wurde eine ausreichende Frist gesetzt, um zum Vorentwurf zur **1. Änderung des Bebauungsplanes "Truckenbach" in Weitramsdorf** Stellung zu nehmen. Nachdem die Frist ohne Stellungnahme seitens einzelner Träger öffentlicher Belange verstrichen ist, wird davon ausgegangen, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

Von folgenden Beteiligten ist keine Stellungnahme eingegangen:

- Handwerkskammer Oberfranken, Coburg
- Gewerbeaufsichtsamt, Coburg
- Bayerischer Bauernverband, Coburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Coburg
- Kreisheimatpfleger Dipl.-Ing. Reiner Wessels, Großheirath
- Gemeinde Ahorn
- Gemeinde Meeder
- Stadt Bad Rodach
- Stadt Ummerstadt

1. Mit der Planung einverstanden waren folgende Stellen:

- 1.1 Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Ludwigstraße 23, 96052 Bamberg
Schreiben vom 07.06.2021, eingegangen am 07.06.2021 per Mail
 - 1.2 **Industrie- und Handelskammer, Schlossplatz 5, 96450 Coburg**
Schreiben vom 04.06.2021, eingegangen am 05.06.2021
 - 1.3 Staatliches Bauamt, Franz-Ludwig-Str. 21, 96047 Bamberg
Schreiben vom 08.06.2021, eingegangen am 08.06.2021 per Mail
 - 1.4 **Fernwasserversorgung Oberfranken, Ruppen 30, 96317 Kronach**
Schreiben vom 31.05.2021, eingegangen am 31.05.2021 per Mail
 - 1.5 Kreisfeuerwehrverband Coburg e.V., Lauterer Straße 60, 96450 Coburg
Kreisbrandinspektor Herr Manfred Lorenz
Schreiben vom 31.05.2021, eingegangen am 31.05.2021 per Mail
 - 1.6 Stadt Coburg, **Markt 1, 96450 Coburg**
Schreiben vom 01.06.2021, eingegangen am 01.06.2021 per Mail
 - 1.7 **Stadt Seßlach, Marktplatz 98, 96145 Seßlach**
Schreiben vom 31.05.2021, eingegangen am 31.05.2021 per Mail
 - 1.8 Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kulmbacher Str.15, 96317 Kronach
telefonische Rücksprache am 14.09.2021
 - 1.9 **Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München**
(Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf)
telefonische Rücksprache am 06.09.2021
-

TOP 2.1 Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 2 BauGB abgegeben wurden.

Ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Pers. beteiligt 0

TOP 2.2 Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 4a Abs. 2 BauGB

TOP 2.2.1 Regierung von Oberfranken mit Schreiben vom 24.06.2021

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im "Normalverfahren" aufgestellt. Gem. Nr. 5.1 (S. 5) der Begründung ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, die Darstellungen des FNP sind entsprechend zu ändern (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan "Am Truckenbach" am westlichen Ortsrand von Weitramsdorf wurde im Jahr 2000 rechtskräftig und umfasst einen Geltungsbereich von rd. 12 ha mit ca. 5,4 ha Mischgebiet und ca. 6 ha Allgemeinen Wohngebiet. Der Geltungsbereich ist bislang nicht bebaut und wird fast vollständig

landwirtschaftlich genutzt. Mit der vorgelegten 1. Änderung beabsichtigt die Gemeinde Weitramsdorf den südwestlichen Teilbereich mit rd. 2,5 ha, welcher bislang als Mischgebiet festgesetzte Bauflächen umfasst, hinsichtlich seiner städtebaulichen Struktur (Nutzung/Erschließung) anzupassen. Geplant sind rd. 6.000 m² Wohnbauflächen (ca. 10 Bauplätze) und rd. 7.100 m² gemischte Bauflächen.

Zur einfacheren Beurteilung der Änderung der Planung und deren Auswirkungen wäre eine Gegenüberstellung des rechtskräftigen Planstandes (Ausschnitt Bebauungsplan) mit den angedachten Änderungen im Rahmen der Begründung hilfreich.

Die vorliegende Begründung ist zudem in ihrer inhaltlichen Darstellungstiefe zu ergänzen:

Eine Begründung muss die Planung rechtfertigen, deren Erforderlichkeit nachweisen, die einzelnen Festsetzungen und wesentlichen planerischen Entscheidungen begründen (nicht nur benennen!) sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung darlegen (z.B. auch (Folge-)Kosten für die Kommune: Planung, Erschließung, Ausgleich, soziale Folgekosten).

Die Gemeinde Weitramsdorf beabsichtigt, Fördermittel der Städtebauförderung im Rahmen der Förderinitiative "Innen statt Außen" in Anspruch zu nehmen. Die Förderinitiative belohnt besonderes Engagement in der vorrangigen Innenentwicklung und Beseitigung von innerörtlichen Leerständen sowie die Vermeidung von gegenläufigen neuen Flächenausweisungen. Da ein bestehender Bebauungsplan geändert wird, handelt es sich um keine Flächenneuausweisung im Sinne der Bauleitplanung und die Planung ist grundsätzlich mit den Zielen der Förderinitiative "Innen statt Außen" vereinbar. Es wird jedoch dringend auf folgende Punkte hingewiesen und gebeten, diese in die weiteren Überlegungen mit einzubeziehen:

Im Rahmen des Projektes "Flächenmanagement 3.0" wurden 2019/2020 die Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Weitramsdorf für die Gesamtgemeinde erfasst. Im Ergebnis wurden für Weitramsdorf insgesamt 256 Potentialflächen (Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Gewerbebrachen, Leerstände bzw. Anwesen mit Leerstandsrisiko) mit einem Flächenumfang von 26,7 ha erfasst. Allein die erfassten 68 klassischen Baulücken im Gemeindegebiet bieten ein Flächenpotential von 7,1 ha. Hierbei ist zu beachten, dass bislang nicht umgesetzte Siedlungsentwicklungen, wie z.B. der hier vorliegende Bebauungsplan "Am Truckenbach", aber auch die Bebauungspläne "Eigenäcker" und Teilbereiche des Bebauungsplans "Am Weinberg" in die o.g. Erfassung nicht mit einbezogen und zusätzlich Potential erheblichen Umfangs bieten!

Im Rahmen der Untersuchung wurde den erfassten Potentialflächen die voraussichtlichen Flächenbedarfe der Gemeinde Weitramsdorf bis 2031 gegenübergestellt. Für Weitramsdorf wurde hier je nach Variante kein Bedarf bzw. ein Bedarf von bis zu 7,8 ha je nach Bevölkerungsentwicklung und Berechnung ermittelt. Dieser Bedarf könnte allein durch den Bestand an den vorhandenen klassischen Baulücken fast vollständig gedeckt werden. Zieht man weitere innerörtliche Potentialflächen mit ein, wird deutlich, dass Flächenneuausweisungen bzw. die Erschließung bislang nicht erschlossener Bauungsflächen rechnerisch nicht erforderlich ist. Durch eine Aktivierung der vorhandenen Flächenpotentiale kann die Gemeinde ihren Flächenbedarf umfänglich decken – dies sichert landwirtschaftliche Flächen, spart Erschließungskosten und führt zu einer besseren Auslastung vorhandener Erschließungsanlagen. Vor diesem Hintergrund möchten wir dringend anregen, die Flächenausweisungen kritisch zu prüfen und nichtentwickelte Bauflächen zurückzunehmen, d.h. bestehende, nicht realisierte Bebauungspläne aufzuheben und die Flächen auch im Flächennutzungsplan wieder als landwirtschaftliche Fläche darzustellen. Bestehende Siedlungszusammenhänge können so sinnvoll abgerundet werden. Die vorliegende erforderliche Änderung des Bebauungsplans sollte hierfür zum Anlass genommen werden.

Es wird angeregt, die allgemeine bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften), 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen), 8 (Vergnügungsstätten) bzw. Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes und der angrenzenden (geplanten) Wohnbebauung zu überprüfen.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bitten wir die Festsetzung von Einzelhaus Bebauung zu überprüfen. Wir empfehlen, die Möglichkeit verdichteter Bauformen (Doppelhäuser, Reihenhäuser) zu eröffnen, um hier auf sich ggf. verändernde Bauwünsche reagieren zu können. Auch die Festsetzung von einzelnen Baufenstern je geplanten Grundstück scheint nicht erforderlich.

Die Begründung enthält keine Aussagen zur Eigentumssituation. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, ist eine zügige Bebauung der Grundstücke nicht gesichert, so dass die gemeindliche Zielsetzung, weiteres Bauland für Bauwillige zur Verfügung zu stellen, ggf. nicht erreicht werden kann.

Vor dem Hintergrund bereits bestehender zahlreicher Baulücken vor Ort (siehe oben) sind Instrumente wie vertragliche Vereinbarungen (Baupflicht, Städtebaulicher Vertrag) oder ein Baugebot gem. § 176 zu prüfen.

Die angedachte Ausgleichsfläche (Flst.-Nr. 2126) befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Aussagen, wie die Ausgleichsfläche gesichert wird, macht die Begründung/der Umweltbericht nicht. Wir empfehlen, die Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufzunehmen.

Stellungnahme:

Eine notwendige 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erfolgt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (1.Auslegung gemäß §3 Abs.1 BauGB) hat zwischenzeitlich stattgefunden.

Ein Planausschnitt des bestehenden Bebauungsplanes wird zur besseren Verständlichkeit der vorgesehenen Änderungen ergänzt.

Die Begründung wird überarbeitet und eine Kostenschätzung ergänzt.

Erste Überlegungen zur Aufhebung von Bebauungsplänen wurden bereits getroffen und dem Gremium alle Bebauungspläne der Gemeinde Weitramsdorf zur Überprüfung vorgestellt.

Die Innenbereichsverdichtung und Schließung von Baulücken werden derzeit stark vorangetrieben.

So wurde Innenbereichsfläche mit 4.355 m² zur Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern mit 18 Wohneinheiten im Ortsteil Weidach erschlossen (Röthenweg). Ein weiteres Bauleitverfahren zur Innenraumverdichtung mit einer Größe von ca. 9.300 m² soll im Frühjahr 2022 erfolgen.

Für ein weiteres Innenraumprojekt (Errichtung von 5 Mehrfamilienwohnhäusern mit 42 Wohneinheiten) mit einer Fläche von ca. 6.200 m², wird derzeit ein Investor gesucht.

Des Weiteren läuft derzeit ein Bauleitverfahren zur Verdichtung eines Bebauungsplans im Innenbereich (Lärchenhöhe I).

Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften), 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen), 8 (Vergnügungsstätten) bzw. Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Die Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung unter Punkt B)1 werden dahingehend abgeändert.

Die Festsetzung einer reinen Einzelhaus-Bebauung wurde geprüft. Dem Vorschlag neben Einzelhäusern auch verdichtete Bauformen (Doppelhäuser, Reihenhäuser) zuzulassen wird gefolgt. Um größtmögliche Bebauungsflexibilität zu erzielen, werden einzelne Baufenster nicht mehr explizit festgelegt.

Die Schließung von Baulücken innerhalb der Ortslage hat oberste Priorität und wird derzeit stark vorangetrieben.

Bzgl. der Eigentumssituation der betroffenen Grundstücke werden Aussagen in der Begründung ergänzt.

Die Auferlegung von vertraglichen Vereinbarungen oder ein Baugebot gem. § 176 BauGB zur Bebauung der Grundstücke innerhalb von 4 Jahren wird in Betracht gezogen.

Die Ausgleichsfläche auf dem Flst.-Nr. 2126 wird als zusätzliche Fläche notwendig, da innerhalb des Plangebietes die erforderlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vollumfänglich zur Verfügung stehen. Unter Punkt D)4 - Grunddienstbarkeit wurden bereits Aussagen zur Sicherung der Fläche getroffen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, Bayreuth wird zur Kenntnis genommen. Der Bauausschuss der Gemeinde Weitramsdorf beschließt in seiner Sitzung am 29.09.2021:

Für den Vorentwurf der der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Truckenbach“ Weitramsdorf inkl. zugehöriger Begründung werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen notwendig:

1. Zur besseren Verständlichkeit wird ein Planausschnitt des Änderungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes ergänzt.
2. Die Begründung wird hinsichtlich Innenraumverdichtung und Eigentumssituation überarbeitet und eine Kostenschätzung beigefügt
3. Die Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung unter Punkt B)1 werden geändert. Es erfolgt ein Ausschluss der zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 3, 6, 7 und 8 sowie §6 Abs.3 BauNVO.
4. Unter 3. Bauweise wird die Zulässigkeit von Doppel- und Reihenhäusern bzw. Hausgruppen ergänzt. Die Ausweisung von Baugrenzen erfolgt dahingehend, dass diese sich 5,00 m parallel zur HAUPTerschließungsstraße sowie 3,00 m zur Strichstraße befinden. Der Punkt 3.3 wird entsprechend korrigiert.
4. Die Auferlegung von vertraglichen Vereinbarungen oder ein Baugebot gem. § 176 BauGB zur Bebauung der Grundstücke innerhalb von 4 Jahren wird geprüft.
5. Weitere notwendige Ausgleichsflächen werden auf dem Grundstück Flst.-Nr. 755, Gemarkung Weitramsdorf ausgewiesen und Maßnahmen benannt. Eine Ergänzung diesbezüglich erfolgt sowohl auf dem Plan als auch in der Begründung.

Ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Pers. beteiligt 0

TOP 2.2.2 Landratsamt Coburg mit Schreiben vom 29.06.2021

**Landratsamt Coburg, Lauterer Str. 60, 96450 Coburg
Schreiben vom 29.06.2021, eingegangen am 29.06.2021 per Mail**

1. Bauwesen technisch

1.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weitramsdorf. Hier ist eine Änderung der Darstellung hinsichtlich der Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen auf Mischgebietsflächen sowie Mischgebietsflächen auf Wohnbauflächen erforderlich.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht möglich, da dies nur bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren möglich wäre. Folglich sollte gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungsplans durchgeführt werden (Parallelverfahren).

1.2 Bebauungsplan

1.2.1 Die Durchmischungsmöglichkeiten sind durch die Hinzunahme von separaten Wohnbauflächen (WA) im relativ dicht genutzten Mischgebiet sehr begrenzt. Wie soll die Durchmischung gesichert werden?

1.2.2 Wasserrecht

Die Planung beachtet die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach § 55 Abs. 2 WHG.

Demnach wird Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet. Die Einbindung des bestehenden Grabens in das Abwasserkonzept sollte in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach erfolgen. Soweit dabei der Umfang des Gemeingebrauchs (Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG) überschritten wird, ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis (§ 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) zu beantragen. Bei dem in das Abwasserkonzept

eingebundenen Graben dürfte es sich nicht um den „Truckenbach“ handeln; dieser verläuft – nach topografischer Karte – ca. 150 m weiter nördlich.

1.2.3 Tiefbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt in Abschnitt 100 von Station 2,060 bis Station 2,110 unmittelbar an den Fahrbahnrand der Kreisstraße CO 12. Von Station 2,110 bis 2,224 befindet sich zwischen dem Geltungsbereich und der Kreisstraße der gemeindeeigene Gehweg mit Flurnummer 117/48. Bis zur Station 2,153 erstreckt sich die freie Stecke der Kreisstraße mit dem entsprechenden Anbauverbot gemäß BayStrWG, ab Station 2,153 beginnt die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße. Bei Station 2,004 steht die Ortstafel von Weitramsdorf (VZ 310), ab dieser gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Die Bauverbotszone ist im Plan richtig eingetragen und in den textlichen Festsetzungen unter 10.4 berücksichtigt. Einer Nutzung durch Begrünung (z. B. Baumpflanzungen) und untergeordneten Einbauten (z. B. Einfriedungen) wird zugestimmt. Die Erschließung des Baugebietes ist bei Station 2,097 im Zuge des Ausbaus einer bestehenden Feldwegeinmündung vorgesehen. Im Bebauungsplan sind die Sichtdreiecke der geplanten Erschließungsstraße an der Einmündung in die Kreisstraße darzustellen. Diese sind von störender Begrünung oder Einbauten (z. B. Nebengebäude, Einfriedung) ab einer Höhe von 80 cm über Fahrbahnniveau der Erschließungsstraße freizuhalten. Zuständig für die dauerhafte Freihaltung ist die Gemeinde als Baulastträger der untergeordneten Straße.

Da in Richtung Ortsende der Gehweg entlang der Kreisstraße fortgeführt wird, sollte dieser in den Einmündungsbereich hinein verlängert werden, um für Fußgänger eine kurze Querung der Erschließungsstraße zu ermöglichen. Durch das fast parallele Gegenüberliegen der Gehwegränder beim Abrücken von der Kreisstraße ergäbe sich hier auch ein Vorteil beim Einbau der erforderlichen behindertengerechten Ausführung der Querungsstelle.

Durch bauliche Gestaltung der Einmündung ist sicherzustellen, dass möglichst wenig Oberflächenwasser von der Erschließungsstraße der Kreisstraße zugeführt wird.

1.2.3 Abfallrecht

Für die satzungskonforme Abfallentsorgung müssen die Vorgaben der beigefügten Anlage „Information zur Bauleitplanung“ beachtet und umgesetzt werden.

Gemäß den Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen, denen auch die Entsorgungsbetriebe unterliegen, sind in Neubaugebieten die Zufahrten zu den Abfallbehälter-Standplätzen grundsätzlich so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Abfallfahrzeugen nicht erforderlich ist. Werden Straßen in Ihrem Verlauf geändert oder neu angelegt, gelten hier grundsätzlich die Forderungen der Unfallverhütungsvorschriften, da es sich dabei um die Errichtung von Neuanlagen handelt. Stichstraßen müssen von den Abfallfahrzeugen befahren werden können, weshalb am Ende dieser Straßen Wendeanlagen einzurichten sind. Die Wendeanlagen sind nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen –

RASt 06- so zu planen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist.

Nachdem die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen die Erfassung von Restmüll, Altpapier und Sperrmüll ausschließlich mit 3-achsigen Sammelfahrzeugen (ohne Nachlaufachse) durchführen, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 12 – 13 Meter sowie ein zulässiges Gesamtgewicht von 27 – 35 t aufweisen, ist eine Wendeanlage mit einer Mindestanforderung von 10 m äußeren Wendekreisradius zu errichten. Zusätzlich ist an den Außenseiten der Wendeanlage eine unbebaute Freihaltezone von 1 Meter Breite für Fahrzeugüberhanglängen vorzusehen.

Die Fahrbahn-/Fahrgassenbreite muss bei Anliegerstraßen bzw. –Wegen mindestens 3,50 Meter betragen, wenn die Straße nur selten von Lastkraftwagen befahren wird (z.B. Abfallsammelfahrzeuge). Für Begegnungsfälle sind Ausweichmöglichkeiten zu schaffen.

1.2.4 Denkmalschutz

Aufgrund der Nähe zum Bodendenkmal Nr. D-4-5731-1054 sollte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege – Referat B IV Bodendenkmalpflege – beteiligt werden.

1.2.5 Naturschutz

Für das Planungsgebiet liegt bereits ein älterer Bebauungsplan vor, der lediglich abgeändert wird. Grundsätzliche Bedenken bestehen daher aus unserer Sicht nicht. Der Umweltbericht und die Ausgleichsflächenberechnung erscheinen plausibel und entsprechen voll den Vorgaben; die vorgeschlagenen Maßnahmen sind sinnvoll und geeignet. Der zusätzliche Eingriff gegenüber der ursprünglichen Planung durch die Beseitigung des älteren Obstbaumbestandes, insbesondere auf Fl.-Nr. 1235, wurde hierbei berücksichtigt.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde gibt es noch folgende Ergänzungen und Anregungen:

- Die Obstbäume bieten möglicherweise Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse. Um die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen, ist die Fällung in

der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. vorzunehmen. Zuvor sind vorhandene Spalten und Hohlräume auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Als Ersatzquartiere sind an den verbleibenden Bäumen geeignete Nist- und Fledermauskästen anzubringen.

- Der Pflanzstreifen an der Westseite des Planungsgebiets kann bei entsprechender naturnaher Gestaltung und wenn es sich – wie dargestellt – um eine öffentliche Fläche handelt, ebenfalls als Ausgleichsfläche angerechnet werden.

1.2.6 Untere Straßenverkehrsbehörde

Die CO 2 als überörtliche Straße ist durch die neue Einmündungssituation direkt betroffen. Wie auch die Erschließungsstraße mit Gehweg selbst soll auch der Einmündungsbereich zur Kreisstraße nach den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) angelegt werden. Die Einmündung ist dabei auszubauen, sodass diese alle zu erwartenden Verkehrsarten sicher aufnehmen kann (Stichwort ‚Schleppkurven‘) und die erforderlichen Sichtdreiecke in die übergeordnete Kreisstraße (insbesondere Anfahr- und Haltesicht bei 50 km/h inkl. Freihaltung von Grünanlagen und Bebauung) eingehalten werden. Auf § 8 Abs. 2 StVO wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Beim Bau des Gehweges und der entsprechenden Anbindung im Einmündungsbereich zur Kreisstraße sollen auch die Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) berücksichtigt werden. Es wird daher empfohlen, auch den Richtung Ortsausgang verlaufenden Teil des Gehweges entlang der Kreisstraße über eine kurze Weiterführung in die neu anzulegende Haupteerschließungsstraße anzubinden, um eine kurze Querungsmöglichkeit vorzuhalten. Auf die diesbezüglichen Ausführungen des Straßenbausträgers der Kreisstraße wird verwiesen. Wegen der Auswirkungen auf die Kreisstraße und der Beschränkungen und Zustimmungsvorbehalte aus der Bauverbots- und Baubeschränkungszone, außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt, ist die Maßnahme mit dem Straßenbausträger der Kreisstraße abzustimmen, ggf. erforderliche Erlaubnisse und Zustimmungen sind dort einzuholen.

Hinweis:

Wegen der im weiteren Verlauf der Haupteerschließungsstraße geplanten Verringerung der Fahrbahnbreite von 6,00 auf 5,00 m wird darauf hingewiesen, dass sich hieraus ggf. nicht gewünschte Einschränkungen für den ruhenden Verkehr ergeben können (Halt- und Parkverbote gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 3 StVO). Insoweit sollten die Planungen auch den ruhenden Verkehr einbeziehen.

Darüber hinaus bestehen gegen die Planungen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände.

1.2.7 Behindertenbeauftragte

Für die Ausführung und Anordnung der jeweiligen Wege ist die DIN 18040, Teil 3, „Wege und Flächen im öffentlichen Raum“ anzuwenden. Steigungen und Neigungen sind soweit wie möglich entsprechend der DIN auszuführen. Bordsteine sind als Hochborde auszuführen; sollten Muldenrinnen ausgeführt werden, ist deren Tiefe zu begrenzen. Für Pflaster- und Plattenbeläge gilt die Mindestanforderung nach DIN 18318. Dies gilt für alle Verkehrs-, Bewegungs- und Funktionsflächen, Treppen und Rampen.

Gegen die Maßnahme bestehen keine Einwände.

Stellungnahme:

1.1 Flächennutzungsplan

Eine notwendige 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erfolgt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) hat zwischenzeitlich stattgefunden.

1.2 Bebauungsplan

Nach Rücksprache mit dem LRA Coburg (14.09.2021) bzgl. der „Durchmischungsmöglichkeiten“ im Mischgebiet wurde mitgeteilt, dass die ausgewiesenen Mischgebietsflächen nicht ausreichend sind, da ja die beiden südöstlichen Baugrundstücke für „nichtstörende“ Gewerbebetriebe vorgesehen wurden. Ein Lösungsvorschlag ist die beiden nördlich der Erschließungsstraße befindlichen Bauplätze ebenfalls als Mischgebietsflächen auszuweisen. Eine Wohnbebauung ist dann ebenfalls jederzeit möglich. Somit ergibt sich ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohngebiets- und Mischgebietsflächen im Planbereich. Der Vorschlag wird aufgegriffen und die Darstellung der Flächen geändert.

1.2.2 Wasserrecht

Bei dem in das Abwasserkonzept im Norden eingebundenen Graben handelt es sich nicht um den „Truckenbach“. Der dortige Wasserlauf wird als „namenloser Graben“ ausgewiesen.

Die Einbindung des bestehenden Grabens in das Abwasserkonzept erfolgt in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach, eine notwendige wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten unbehandelter Oberflächenwasser wird beantragt.

1.2.3 Tiefbau

Die Sichtdreiecke im Bereich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Kreisstraße CO2/ Ummerstadter Straße werden in der Bebauungsplanänderung dargestellt und die notwendigen textlichen Festlegungen dazu ergänzt. Der Verlauf der Gehwege entlang der Kreisstraße CO2/ Ummerstadter Straße / Erschließungsstraße werden hinsichtlich behindertengerechter Ausführung und Fußgängerquerung überprüft und die Planung ggf. korrigiert.

1.2.3 Abfallrecht

Um eine satzungskonforme Abfallentsorgung zu gewährleisten, wird die vorliegende Planung entsprechend den Vorgaben überarbeitet. Die Größe und Ausbildung der erforderlichen Wendeanlage wird angepasst.

1.2.4 Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt. Es erfolgte keine schriftliche Stellungnahme, da alle Belange bezüglich Bodendenkmal bereits berücksichtigt worden sind. (Aussage nach telef. Rücksprache am 06.09.2021)

1.2.5 Naturschutz

Aussagen zu möglichen höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen und die damit artenschutzrechtlichen Belange werden ergänzt. Zusätzlich zu den bereits aufgeführten Maßnahmen wird festgesetzt, dass an den verbleibenden Bäumen geeignete Nist- und Fledermauskästen anzubringen sind.

Der Pflanzstreifen (Ortrandeingrünung) an der West- und Ostseite des Planungsgebiets wird naturnah als vierreihiges Vogelnähr- und Wildobstgehölz ausgebildet und in der Bilanz der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt.

1.2.6 Untere Straßenverkehrsbehörde

Die Sichtdreiecke im Bereich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Kreisstraße CO2/ Ummerstadter Straße werden in der Bebauungsplanänderung dargestellt und die notwendigen textlichen Festlegungen dazu ergänzt.

Der Verlauf der Gehwege entlang der Kreisstraße CO2/ Ummerstadter Straße / Erschließungsstraße werden hinsichtlich behindertengerechter Ausführung und Fußgängerquerung überprüft und die Planung angepasst. Die vorgesehene Verringerung der Fahrbahnbreite der HAUPTerschließungsstraßen von 6,00 auf 5,00 m erfolgt aus Gründen der Verkehrsberuhigung. Um den Lieferverkehr zum Plangebiet uneingeschränkt zu ermöglichen ist ein Parken im öffentlichen Straßenraum zu unterbinden bzw. einzuschränken. Dies kann nur durch die Gemeinde Weitramsdorf veranlasst werden.

1.2.7 Behindertenbeauftragte

In der der Bauleitplanung nachfolgenden Erschließungsplanung (Ausführungsplanung) werden die DIN 18040 und DIN 18318 umfänglich berücksichtigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Coburg wird zur Kenntnis genommen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Weitramsdorf beschließt in seiner Sitzung am 29.09.2021:

1. Der Vorschlag wird aufgegriffen und die Darstellung der Wohngebiets- und Mischgebietsflächen im Planbereich geändert. Die beiden nördlich der Erschließungsstraße befindlichen Bauplätze werden ebenfalls als Mischgebietsflächen ausgewiesen.
2. Die Sichtdreiecke im Bereich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Kreisstraße CO2/ Ummerstadter Straße werden in der Bebauungsplanänderung dargestellt und die notwendigen textlichen Festlegungen dazu ergänzt.

3. Die wasserrechtliche Genehmigung zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Trennsystem über den „namenlosen Graben“ wird beim Landratsamt Coburg beantragt.
3. Die Größe und Ausbildung der erforderlichen Wendeanlage wird angepasst.
4. Aussagen zu möglichen höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen und die damit artenschutzrechtlichen Belange werden ergänzt. Der Pflanzstreifen Westseite des Planungsgebiets wird in der Bilanz der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt.

Ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Pers. beteiligt 0

TOP 2.2.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 31.05.2021

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Goethestraße 6, 96450 Coburg
Schreiben vom 31.05.2021, eingegangen am 31.05.2021 per Mail**

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Landwirtschaft grundsätzlich keine Einwände.

Der östlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb von Thomas Schelhorn, Schlettacher Str. 5 wird momentan und auch zukünftig viehlos betrieben. Mit Emissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung ist daher nicht zu rechnen. Es wird begrüßt, dass nachfolgende Einwendungen bereits teilweise in den Hinweisen (D) aufgelistet wurden. Um eine Erweiterung wie folgt wird gebeten:

„Immissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Bewirtschaftung: Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten, auf das Baugebiet einwirken. Diese sind von den Anwohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen.“

Arten- und Insektenschutz

Mittlerweile plädiert eine breite Öffentlichkeit gegen Insektensterben und für einen gesicherten Artenschutz. Bei dieser Thematik hat auch die steigende Lichtverschmutzung bzw. der Beleuchtungseinsatz unserer Wohn- bzw. Gewerbegebiete einen immensen Anteil, insbesondere wenn diese Siedlungen an die Feldflur angrenzen. Es wird daher ausdrücklich um den Einsatz von intelligenten und effizienten Straßenbeleuchtungsanlagen geworben. Lichtmanagementsysteme können hier einen aktiven Beitrag zur Lichtökologie leisten, wenn beispielsweise ab 22:00 Uhr die Lichtintensität halbiert und ab 24.00 Uhr die Beleuchtung auf ein Minimum reduziert wird. Auch eine Farbveränderung (Blautöne) in den Nachtstunden wird von Insekten als unattraktiv wahrgenommen. Ein naturverträglicher Lichteinsatz bringt, nach unserer Einschätzung, auch positive ökonomische und klimapolitische Aspekte.

Niederschlagswasser/Grundwasserbildung

Nach Ansicht der Behörde muss das Niederschlagswasser künftig wieder Vor-Ort versickern. Ein Ansatz über Zisternen (auch gemeinschaftlich genutzt) Regenwasser rückzuhalten, sowie über Sickermulden o.ä. einen Verbleib bzw. eine Grundwasserzuführung zu erreichen wird wie für einen Schritt in die richtige Richtung gehalten.

Benachbarte Kulturlandschaft

Gerne wird die benachbarte landwirtschaftliche Kulturlandschaft zur Naherholung angeboten. Es wird jedoch eindringlich darum gebeten, Vorkehrungen zu treffen, landwirtschaftliche Nutzflächen zu respektieren. Gegenseitige Rücksichtnahme und ein tolerantes Miteinander ist notwendig.

Stellungnahme:

Die Aussagen zu „Immissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Bewirtschaftung“ wird ergänzt.

*Hinsichtlich Lichtverschmutzung und Insektenschutz wurden bereits Festlegungen unter Punkt D) 3 - **Nächtliche Beleuchtung** getroffen.*

Abwägungsbeschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Coburg wird zur Kenntnis genommen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Weitramsdorf beschließt in seiner Sitzung am 29.09.2021:

Die Aussagen zu „Immissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Bewirtschaftung“ werden in der Bebauungsplanänderung und in der zugehörigen Begründung ergänzt

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Coburg wird zur Kenntnis genommen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Weitramsdorf beschließt in seiner Sitzung am 29.09.2021:

Die Aussagen zu „Immissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Bewirtschaftung“ werden in der Bebauungsplanänderung und in der zugehörigen Begründung ergänzt

Ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Pers. beteiligt 0

TOP 2.2.4 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Schreiben vom 14.06.2021

**2Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Wettiner Anlage 1, 96450 Coburg
Schreiben vom 14.06.2021, eingegangen am 14.06.2021**

Folgende **Einwände** gegen die dargestellten Planungen wurden erhoben:

Ein Großteil der Grenzen der im Planungsgebiet liegenden Flurstücke 66, 1230, 1235, 1236, 1237 sowie 1241 der Gemarkung Weitramsdorf sind bisher nicht rechtskräftig festgestellt und beruhen auf einem rein graphischen Nachweis im Liegenschaftskataster. Solche Grenzen sind aufgrund der bestehenden Unsicherheiten des Grenzverlaufs als Planungsgrundlage nicht geeignet. Dies betrifft insbesondere die Grenzen zwischen den Flurstücken 1230 und 66, 66 und 1235, 1235 und 1236, 1236 und 1237 sowie 1237 und 1241. Sofern diese Grenzen im Zuge der vorgesehenen Parzellierung bzw. einer vorherigen oder sich anschließenden Verschmelzung entbehrlich werden, bestehen gegen die dargestellten Planungen keine Einwände. Da jedoch ein Teil der Grenze zwischen den Flurstücken 1236 und 1237 die Grenze des Planungsgebiets darstellt sowie die Grenzen zwischen den Flurstücken

1230 und 66 bzw. 66 und 1235 (Grünflächen) auch nach der Aufteilung der Bauplätze als Eigentumsgrenze existent zu bleiben scheinen, bestehen unsererseits Einwände gegen die dargestellten Planungen. Es wird daher dringend empfohlen zur Schaffung rechtlich anerkannter Grenzen sowie eines einwandfreien Katasternachweises für weiterhin bestehenbleibende, jedoch bisher nicht rechtskräftig festgestellte Grenzen eine **Grenzfeststellungsvermessung** beim ADBV Coburg zu beantragen.

Hinweise, die berücksichtigt werden sollten:

1. Es empfiehlt sich vor der Parzellierung der Bauplätze die Grenze des Baugebietes durch Zerlegung der betroffenen Flurstücke zu bilden bzw. die im Plangebiet liegenden Flurstücke bei Vorliegen der dafür nötigen Voraussetzungen verschmelzen zu lassen. Letzteres spart bei der späteren Bauplatzbildung Vermessungskosten und erleichtert zudem die Katasterführung.
2. In der Begründung zur Bebauungsplanänderung ist das Flurstück 1353/1 der Gemarkung Weitramsdorf als mit einer Teilfläche von der Planung betroffen aufgeführt. Korrekterweise muss dies jedoch das Flurstück 1363/1 sein. Bitte um Korrektur.
3. Die **Grenzdarstellung** in der Entwurfsplanung ist aktuell, d.h. im Planungsbereich liegen aktuell keine beantragten Grundstücksvermessungen vor.
4. Bereits vorhandene **Katasterfestpunkte** der Bayerischen Vermessungsverwaltung scheinen durch die aus der Planung resultierenden Baumaßnahmen voraussichtlich nicht gefährdet zu sein.
5. Bezüglich des **Gebäudebestandes** ist nicht sichergestellt, dass alle derzeit vorhandenen

Gebäude in der Plangrundlage lückenlos enthalten sind.

Insbesondere kleine Nebengebäude sind nicht immer einmessungspflichtig und deshalb nicht unbedingt in der Digitalen Flurkarte (DFK) vorhanden.

6. Die Erschließung mit **Breitbandanschlüssen** ist für neu entstehende Grundstücke nach § 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz geregelt. Dabei wird grundsätzlich ein Sicherstellungsauftrag für die Mitverlegung geeigneter passiver Netzinfrastrukturen für Glasfaserkabel bei der Erschließung von Neubaugebieten festgelegt. Es wird empfohlen deshalb im Bebauungsplan für den sofortigen oder künftigen Anschluss mit Glasfaserleitungen verbindliche Festsetzungen aufzunehmen.
7. Gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB ist die Gemeinde dazu verpflichtet laufende Bauleitplanverfahren auf ihrer eignen Webseite **und** in einem zentralen Landesportal zu veröffentlichen. Zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben wurde das **Zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern** entwickelt. Die Gemeinde kann durch Abgabe Ihrer Datensätze an eine Eintragung im Zentralen Landesportal anstoßen und somit die nach § 4a Abs. 4 BauGB rechtlich erforderliche Verlinkung erreichen. Auch eine Korrektur von Angaben ist auf diesem Wege möglich.
8. Für die Katasterführung und auch für die künftigen Grundstücksverkäufe im Planungsgebiet wäre es von Vorteil, wenn frühzeitig **Straßennamen und Hausnummern** vergeben wären. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Förderung nach der Bayerischen Gigabitrichtlinie (BayGibitR) nur für im Liegenschaftskataster nachgewiesene Hauskoordinaten möglich ist, deren tatsächliche Erschließung im Förderverfahren erfolgt.
9. Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass **Grenzzeichen**, die im Zug von Baumaßnahmen verändert oder **zerstört** worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Wir empfehlen deshalb, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV Coburg ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.

Stellungnahme:

Eine Grenzfeststellungsvermessung durch das ADBV Coburg wurde zwischenzeitlich veranlasst und das Bestandskataster entsprechend aktualisiert.

Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wird hinsichtlich der fehlerhaften Flurstückbezeichnung korrigiert.

Für den sofortigen oder künftigen Anschluss mit Glasfaserleitungen sind verbindliche Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung nicht notwendig. Es wird jedoch bei der nachfolgenden Erschließungsplanung darauf geachtet, dass ein Breitbandanschluss erfolgen kann und die notwendige technische Infrastruktur bereitgestellt wird.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Coburg wird zur Kenntnis genommen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Weitramsdorf beschließt in seiner Sitzung am 29.09.2021: Für den Vorentwurf der der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Truckenbach“ Weitramsdorf inkl. zugehöriger Begründung werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen notwendig:

1. Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wird hinsichtlich der fehlerhaften Flurstückbezeichnung korrigiert.
2. Bei der Erschließung sind Glasfaserkabel zum Breitbandanschluss des Baugebietes vorzusehen.

Ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Pers. beteiligt 0

TOP 2.2.5 SÜC Energie und H²O GmbH mit Schreiben vom 22.06.2021

2SÜC Energie und H²O GmbH, Bamberger Str. 2-6, 96450 Coburg

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens der SÜC keine grundsätzlichen Einwände.

Für die Versorgung des Gebietes mit Strom ist die Errichtung von Kabelverteilerschränken notwendig. Für die Standorte und für die Errichtung der Straßenbeleuchtung ist noch eine gemeinsame Abstimmung mit der Gemeinde notwendig. Im Zuge der Erschließung ist die Mitverlegung von Speedpipes geplant. Im Flurbereinigungsweg (Flur-Nr. 1242) liegt ein 20kV-Kabel, das im Zuge des Straßenbaues umgelegt werden muss. Das Kabel ist dinglich gesichert.

Die Erschließung mit Trinkwasser ist von der Schillerstraße aus möglich. Es sind nur Unterflurhydranten geplant, bitte Hydranten generell aus BBP entfernen.

Eine Erschließung mit Erdgas ist aktuell nicht möglich, da keine Erdgasleitungen in Weitramsdorf vorhanden sind (nur Weidach).

In den engen Straßenbereichen (Breite nur 4 m, keine Gehwege), ist eine Trassenkoordination erforderlich.

Unsere Empfehlung:

Die Teilerschließungen der Grundstücke sollten im Zuge des Straßenausbaues erfolgen. Das geht aber nur, wenn uns von den Grundstückseigentümern dazu die Aufträge erteilt werden. Andernfalls müssen spätere Gehweg- und Straßenaufgrabungen in Kauf genommen werden.

Bitte beachten Sie für die Neupflanzung von Bäumen, dass Sie einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen einhalten.

Stellungnahme

Die notwendige Kabelverlegung der 20kV - Leitung innerhalb des Weges Flur-Nr. 1242 erfolgt im Rahmen der Grundstücksererschließungen bzw. des Straßenbaues

Die in der Bebauungsplanänderung dargestellten Hydrantenstandorte entfallen.

Die Aussagen zur Erdgas- und Trinkwasserversorgung werden in der Begründung geändert.

Die Richtlinien zu „Baumpflanzungen im Leitungsbereich“ finden Beachtung.

Beschluss:

Die Stellungnahme der SÜC Energie und H₂O GmbH Coburg wird zur Kenntnis genommen. Der Bauausschuss der Gemeinde Weitramsdorf beschließt in seiner Sitzung am 29.09.2021:

Die Aussagen zur Erdgas- und Trinkwasserversorgung werden in der Begründung geändert.

Die in der Bebauungsplanänderung dargestellten Hydrantenstandorte werden entfernt.

Ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Pers. beteiligt 0

TOP 2.2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 28.05.2021

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Schürerstr. 9a, 97080 Würzburg
Schreiben vom 28.05.2021, eingegangen am 28.05.2021 per Mail**

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei der Planung grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von

ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe ins-besondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bitte teilen Sie zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Stellungnahme

Die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, werden im Bestand erhalten. Ihr Zugang und Betrieb wird weiterhin dauerhaft gewährleistet. Bei der der Bauleitplanung nachgelagerten Erschließungsplanung werden die einschlägigen Richtlinien hinsichtlich Trassen, Baumpflanzungen o.ä. berücksichtigt. Spätere Bauausführende werden sich rechtzeitig über vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Absprachen zu Koordinationszwecken erfolgen parallel.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Würzburg wird zur Kenntnis genommen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Weitramsdorf beschließt in seiner Sitzung am 29.09.2021: Für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Truckenbach“ inkl. zugehöriger Begründung sind keine Änderungen bzw. Ergänzungen notwendig.

Ungeändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Pers. beteiligt 0

TOP 2.3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlüsse:

Billigungsbeschluss:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Truckenbach“ im Ortsteil Weitramsdorf wird unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse, mit den bereits eingetragenen Änderungen und noch zu ergänzenden Vorgaben sowie der Begründung in der Fassung vom 15.09.2021 gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0
Anmerkung:

Auslegungsbeschluss:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Truckenbach“ im Ortsteil Weitramsdorf ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Verwaltung und das Ing.-Büro HTS – Plan GmbH werden beauftragt, das Verfahren fortzuführen sowie die Beschlüsse zu den vorgebrachten Anregungen mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0
Anmerkung:

Mehrere Beschlüsse Nein 0 Pers. beteiligt 0

TOP 3 2. Änderung des Bebauungsplans "Eigenäcker" im Ortsteil Weitramsdorf

Fr. Bardin vom Ingenieurbüro Koenig + Kühnel GmbH stellt den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Eigenäcker“ im Ortsteil Weitramsdorf vor. Ein Investor möchte das Baugebiet erschließen. Die Änderung des Bebauungsplans sieht die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern mit bis zu 3 Vollgeschossen im Kern des Baugebietes vor. Die Bebauung zu den Rändern des Baugebietes wird flacher. Das Gremium diskutiert über die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und einigt sich darauf, die maximal Anzahl auf 2 Vollgeschosse mit einer Höhe von maximal 8,50 m festzusetzen.

Ein weiterer Diskussionspunkt war die Anzahl der Parkflächen. Hier wurde vom Gremium festgelegt, dass mindestens 2 Parkplätze pro Wohneinheit auf den Grundstücken vorzusehen sind.

Die Fahrbahnbreite soll auf mindestens 7,50m festgesetzt werden.

Beschlüsse:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0
Anmerkung:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass pro Wohneinheit mindestens 2 Parkplätze auf der Grundstücksfläche vorzusehen sind.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Persönlich beteiligt: 0
Anmerkung:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass die Mindestfahrbahnbreite mit 7,50 m festzusetzen ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0
Anmerkung:

TOP 3.1 Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

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

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eigenäcker“ ergibt sich aus dem Planvorentwurf des Planungsbüros Koenig & Kühnel vom 19.05.2021. 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.

Folgende Festsetzungen sind in den Plan einzuarbeiten:

- Max. 2 Vollgeschosse mit einer max. Firsthöhe von 8,50 m
- 2 Parkplätze pro Wohneinheit auf den Grundstücken
- Mindestfahrbahnbreite 7,50 m



Geändert beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Pers. beteiligt 0

TOP 4

Einbeziehung der Außenbereichsflächen Fl. Nr. 655 und 656 Gemarkung Weitramsdorf (Teilflächen) zum Innenbereich; Einbeziehungssatzung

Satzung

**nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
für den Gemeindeteil Weitramsdorf, Gemeinde Weitramsdorf**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S.3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl I S. 1728), erlässt die Gemeinde Weitramsdorf nach Durchführung des nach § 34 Abs. 5 u. 6 BauGB vorgeschriebenen Verfahrens folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Außenbereichsflächen Fl.-Nrn. 655 und 656, Gemarkung Weitramsdorf, Gemeinde Weitramsdorf, werden mit einer Teilfläche von insgesamt 920 m² in den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil Weitramsdorf einbezogen. Sie sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohngebiet ausgewiesen. Die Ergänzung des

Innenbereiches ist im beiliegenden Lageplan rot und grün dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Bebaubar ist der im Lageplan rot dargestellte Bereich. Für eine Wohnbebauung ist ein Baufenster mit einer Fläche von ca. 226 m² vorgesehen (blau umrandet). Für die im Lageplan grün dargestellte Fläche mit ca. 97 m² ist § 3 anzuwenden.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Festsetzungen zur Grünordnung

Die in § 1 Satz 7 genannte Teilfläche ist mit einer drei Meter breiten Hecke in östliche und westliche Richtung als Ausgleichsfläche wegen des Eingriffs in Natur und Landschaft einzugrünen. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Pflanzabstand von mindestens einem Meter einzuhalten. Es dürfen nur heimische, standortgerechte Sträucher gepflanzt werden. Zu diesen gehören: Hartriegel, Haselnuss, Feldahorn, Schneeball, Gemeine Kirschenhecke, Purpurweide, Weißdorn, Schlehe, Hunds-Rose, Acker-Rose, Holunder, Hainbuche, Liguster, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn oder Faulbaum. Der nach Naturschutzrecht erforderliche Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für die restliche Fläche muss zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Befestigungen von Hofflächen und PKW-Stellplätzen in Asphalt- oder Betonbelägen sind nicht zulässig.

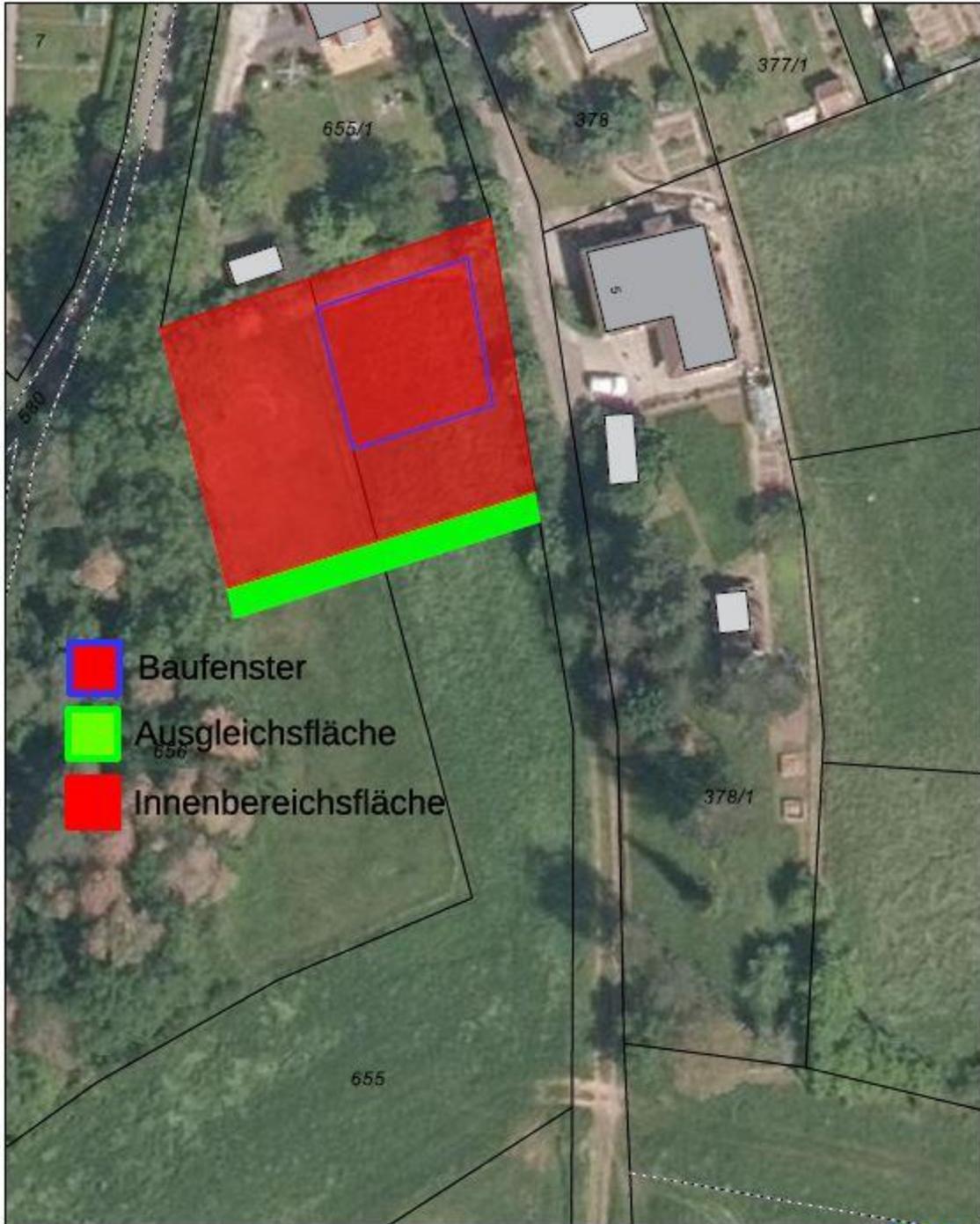
§ 4 Hinweise

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis: Die anhängende Begründung ist Bestandteil des Entwurfs dieser Satzung



-  Baufenster
-  Ausgleichsfläche
-  Innenbereichsfläche

Klein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet
 ©Daten: LDBV 2021


 Gemeinde Weitramsdorf
 Erstellt von: Ingo Förster, Bauamt
 Erstellt am: 28.09.2021
 Maßstab 1:500 

Begründung

Zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gebietsbezeichnung: Gemeindeteil Weitramsdorf der Gemeinde Weitramsdorf

1. Anlass und Zweck für die Aufstellung der Satzung

Die Gemeinde Weitramsdorf möchte für Teilflächen des Grundstücke Fl.-Nrn. 655 und 656 der Gemarkung Weitramsdorf eine Einbeziehungssatzung erlassen, um eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil einzubeziehen und damit eine Bebauung auf der unbebauten Teilfläche zu ermöglichen.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Satzung hat bereits eine Siedlungsstruktur mit gewissem städtebaulichem Gewicht und zeigt den Charakter eines Dorfgebietes im Sinne des § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Teilflächen aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 655 und 656 schließen sich am südöstlichen Rand des Gemeindeteils Weitramsdorf unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortschaft im Sinne des § 34 BauGB an und fügt sich auf Grund ihrer Lage städtebaulich in das Ortsbild ein. Der Ortsrand wird somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Grundsätzliche Bedenken werden keine erhoben, da öffentliche Belange nicht beeinträchtigt erscheinen. Die Gemeinde möchte durch den Erlass dieser Satzung eine geordnete und maßvolle bauliche Entwicklungsmöglichkeit für die Bewohner des Gemeindeteils Weitramsdorf ermöglichen.

2. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches der Satzung ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan kenntlich gemacht.

4. Erschließung

Die Erschließung ist gesichert, da Strom, Wasser und Kanal in der Nähe des der Grundstücke liegen und die Grundstücke an der öffentlichen Straße angrenzen.

5. Immissionen

Auf Grund der ermittelten und vorhandenen benachbarten Nutzungen und des festgelegten Gebietscharakters (Dorfgebiet) sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Wo genau auf der ausgewiesenen Fläche Wohnbebauung zulässig wäre, ohne dass mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist, wäre im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Generell sind landwirtschaftliche Einwirkungen auf das Gebiet ortstypisch und im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen.

6. Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz

Die Bauflächen sind zum Außenbereich hin einzugrünen. Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 655 Tfl. und 656 Tfl. Gem. Weitramsdorf erfolgt der Ausgleich durch Anlage einer ca. 3 Meter breiten Bepflanzung zum Außenbereich hin nach näherer Angabe der unteren Naturschutzbehörde.

Die Bepflanzung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 655 Tfl. und 656 Tfl. Gem. Weitramsdorf zum Außenbereich hin wird wie folgt festgesetzt: wird nach der Behördenbeteiligung entsprechend den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde ergänzt

TOP 4.1 Aufstellungsbeschluss

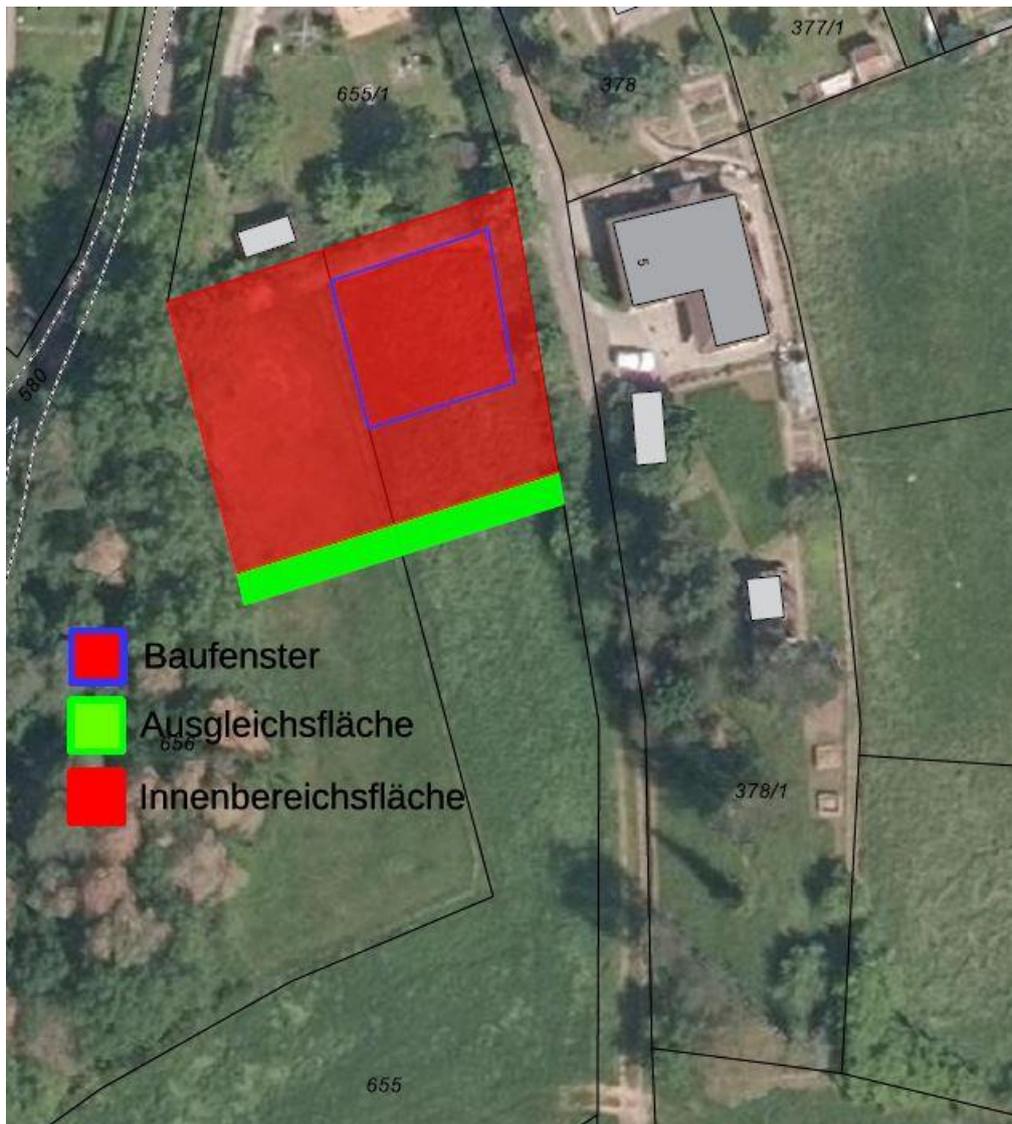
Beschluss:

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Greinberg“ nach 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch. Die Satzung umschließt Teilflächen der Fl. Nrn. 655 und 656 der Gemeinde Weitramsdorf. Die Teilflächen sind im Lageplan vom 28.09.2021 markiert. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Entwurf der Satzung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren fortzuführen sowie die Beschlüsse zu den vorgebrachten Anregungen mitzuteilen.

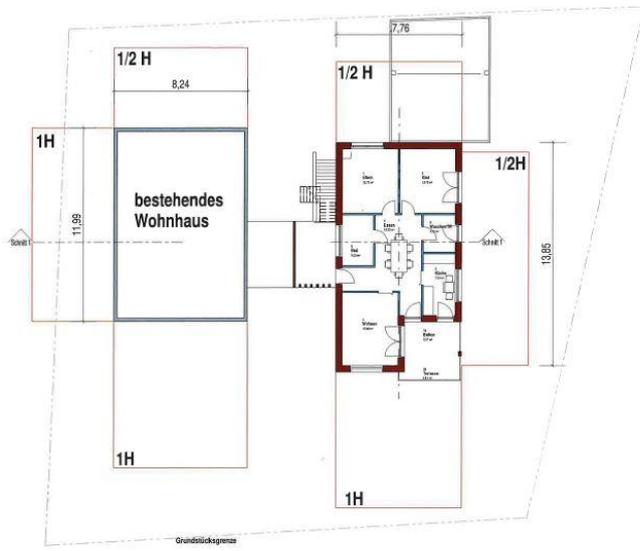


Ungeändert beschlossen Ja 8 Nein 1 Anwesend 9 Pers. beteiligt 0

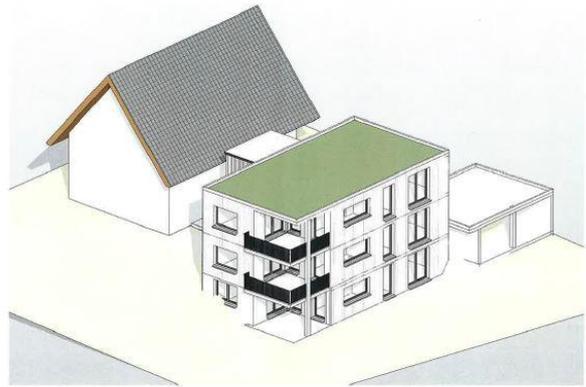
TOP 5 Bauvoranfragen

TOP 5.1 Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 880 Gemarkung Weitramsdorf (Wickenweg 3); Paul Neumann, Wickenweg 3, 96479 Weitramsdorf

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 880 der Gemarkung Weitramsdorf (Wickenweg 3) ein Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Vollgeschossen zu errichten.



EG- Vorplanung



3 D Ansicht Süd Ost





Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Da in der direkten Umgebung des Vorhabens eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen liegen, fügt sich das Mehrfamilienwohnhaus mit bis zu 3 Vollgeschossen nicht in die nähere Umgebung ein. Des Weiteren werden die Abstandsflächen zum bestehenden Wohnhaus nicht eingehalten.

Das Vorhaben ist somit nach § 34 BauGB nicht zulässig.

Beschluss:

Da sich das Vorhaben aufgrund der Geschossigkeit nicht in die umgebene Bebauung einfügt lehnt der Bau- Umweltausschuss die Voranfrage ab.

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

TOP 5.2 Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2181/2 Gemarkung Weitramsdorf (Zum Spitzberg 31); Rebekka Knobloch, Hinterer Mühlberg 6, 96479 Weitramsdorf

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Voranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen zu.

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

TOP 5.3

Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 314/10 der Gemarkung Weidach (Ahornweg 3); Claus Glodschei; Zum Spitzberg 4, 96479 Weitraamsdorf

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 314/10 der Gemarkung Weidach ein Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Vollgeschossen zu errichten.

MEHRFAMILIENHAUS BUCHENWEG / AHORNWEG - WEIDACH

GLODSCHEI
Architekten u. Stadtplaner



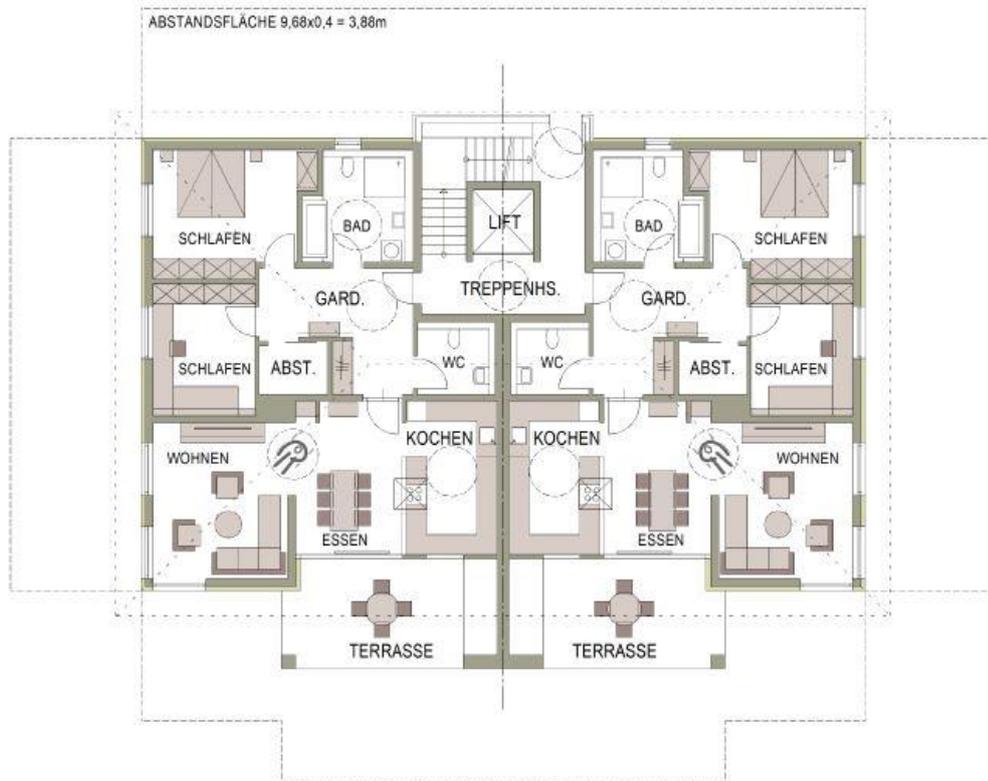
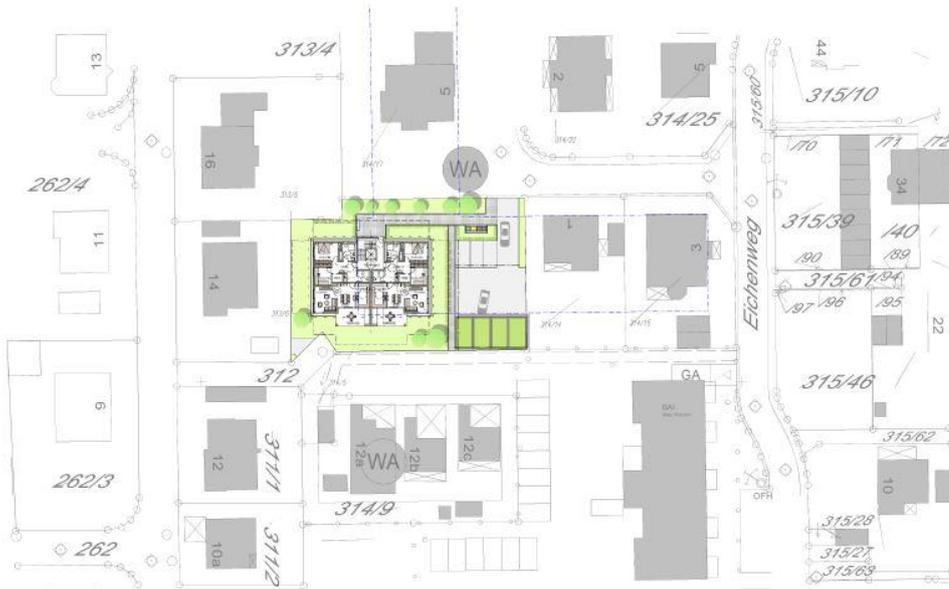
GLODSCHEI Architekten u. Stadtplaner | Weitraamsdorf - Coburg 22.09.2021

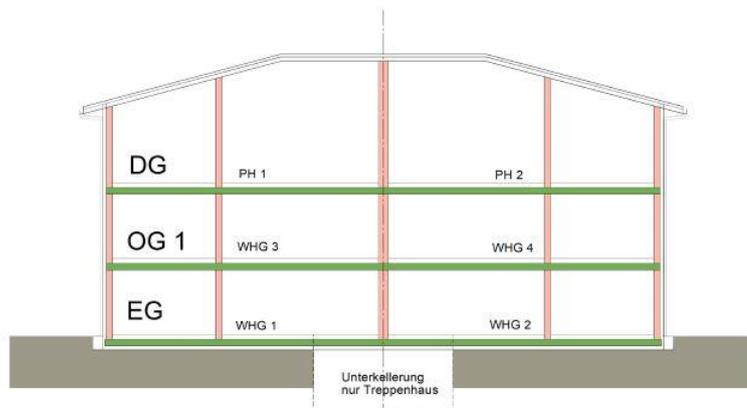
MEHRFAMILIENHAUS BUCHENWEG / AHORNWEG - WEIDACH 1:500 VARIANTE 1 - LAGEPLAN

GLODSCHEI
Architekten u. Stadtplaner



GLODSCHEI Architekten u. Stadtplaner | Weitraamsdorf - Coburg 22.09.2021





GLODSCHNEI Architekten u. Stadtplaner | Weitraasdorf - Coburg 22.09.2021

Das Gremium entscheidet sich für die Variante, bei der das Grundstück vom „Ahornweg“ aus erschlossen werden soll.

Ein Gremiumsmitglied merkt an, dass die Höhe im dargestellten Plan falsch angegeben ist. Es sollen pro Wohneinheit 2 Parkplätze auf dem Grundstück geschaffen werden.

Das Landratsamt hat bereits signalisiert, dass aufgrund der Geschossigkeit die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans „Neuseser Wegäcker“ nicht gewahrt werden und ein Bauleitverfahren zur Änderung des Bebauungsplans angestrebt wird. Sollte dies der Fall sein, so hat der Investor die Kosten des Bauleitverfahrens zu tragen.

Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück ein Wohnhaus mit einer Geschossigkeit von II + ½ (EG, DG ausgebaut und ½ UG) vor.

Bei einer Änderung des Bebauungsplans werden die Öffentlichkeit und die sonstigen Träger öffentlicher Belange angehört.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt grundsätzlich der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses unter folgenden Auflagen zu:

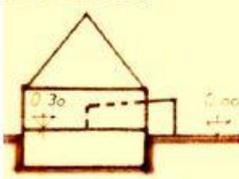
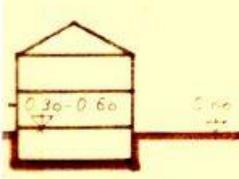
- Es sind min. 2 Parkplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück zu schaffen
- Die Zufahrt hat über den „Ahornweg“ zu erfolgen
- Abklärung des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans mit dem Landratsamt

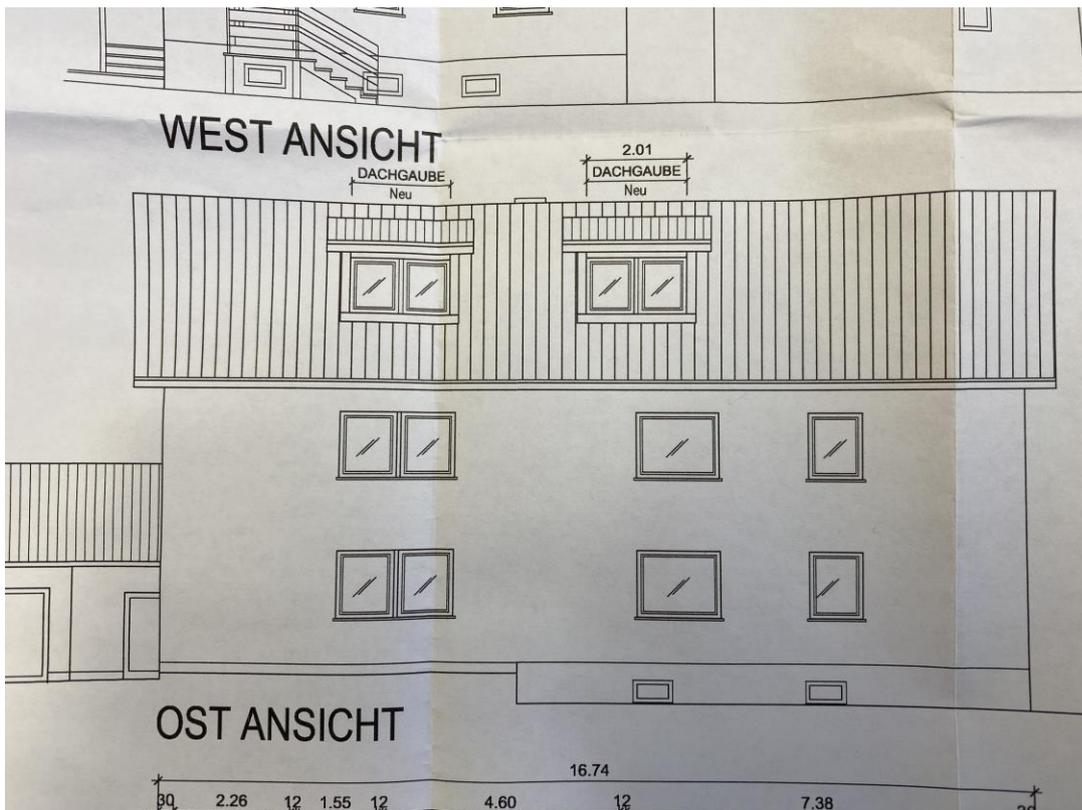
Geändert beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Pers. beteiligt 0

TOP 6.1

Errichtung von Dachgauben an dem Anwesen Fl. Nr. 351 Gemarkung Altenhof (Schafwiesenweg 16); Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Schafwiesen" in Bezug auf die Festsetzung, dass bei 2-geschossigen Wohnhäusern Dachgauben nicht erlaubt sind

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 351 der Gemarkung Altenhof (Schafwiesenweg 16) Dachgauben zu errichten. Der Bebauungsplan „Schafwiesen“ schließt die Errichtung von Dachgauben bei zweigeschossigen Wohnhäusern aus.

<u>MASCHNITTE ALS -VERBINDLICHE</u> <u>FESTSETZUNGEN M 1:500</u>	
<p>BEI E+DG</p> 	<p>DACHNEIGUNG 48°-52° DACHDECKUNG ZIEGEL KEIN KNIESTOCK DACHGAUBEN ZULÄSSIG NUR EINZELGAUBEN, FENSTER- STOCKHÖHE HÖCHSTENS 0,95 m GESAMTBREITE HÖCHSTENS 1/3 FIRSTLÄNGE</p>
<p>BEI E+1</p> 	<p>DACHNEIGUNG 30°-35° DACHDECKUNG ZIEGEL KEIN KNIESTOCK KEINE DACHGAUBEN NEBENGEBAUDE + GARAGEN DACHNEIGUNG 8° WELLETERNIT, ROTBRAUN</p>
<p>BEI E, BZW. E+1/2U</p> 	<p>DACHNEIGUNG 15°-20° BEI EINGESCHÖSSIGEN BAUTEN KEIN KNIESTOCK KEINE DACHGAUBEN</p>



Das beantragte Vorhaben weicht wie folgt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:
 - Errichtung von Dachgauben bei II Vollgeschossen nicht zulässig

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB ist möglich, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt werden,

- Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern, oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung (Befreiung) auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im vorliegenden Fall ist zu den einzelnen Abweichungen folgendes festzustellen:
Die Bauherrschaft plant die Errichtung von Dachgauben auf dem Wohnhaus um zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss zu schaffen.

Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt. Die Abweichung (hier: Befreiung) ist nicht aus Gründen des Allgemeinwohls erforderlich. Eine Durchführung des Bebauungsplanes führt auch nicht zu einer unbeabsichtigten Härte. Die Abweichung erscheint im Hinblick auf die umgebende Bebauung als städtebaulich vertretbar. Insbesondere da direkter Nachbarschaft bereits Dachgauben zugelassen wurden.
Nachbarliche Interessen werden durch das Vorhaben gewahrt da es sich um ein einzelstehendes Wohnhaus handelt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung kann daher erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zur Errichtung von Dachgauben zu.

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

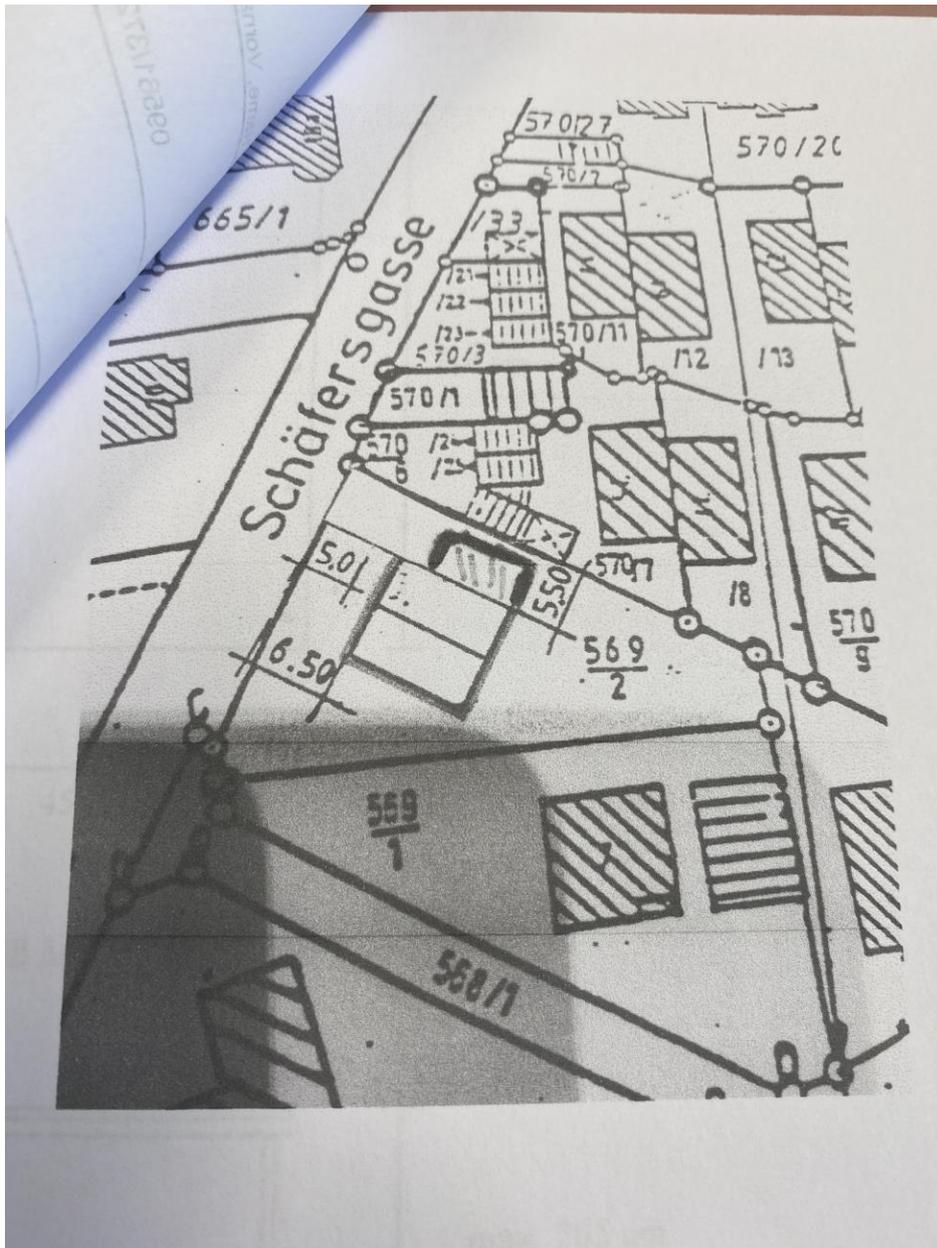
TOP 6.2 Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 569/2 Gemarkung Weidach (Schäfersgasse 33), Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Kath. Kirche" in Bezug auf den vorgeschriebenen Garagenstandort; Christian und Martina Reetz, Schäfer

Der Bauherr beabsichtigt einen Carport auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 569/2 der Gemarkung Weidach (Schäfersgasse 33) zu errichten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan schreibt den Garagenstandort verbindlich vor.



Der Carport soll um das Grundstück bestmöglich auszunutzen mit der Garage des Nachbarn abschließen.



Das beantragte Vorhaben weicht wie folgt von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab:

- Der zu errichtende Carport liegt außerhalb der festgesetzten Grundstücksfläche.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB ist möglich, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt werden,

- Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern, oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung (Befreiung) auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im vorliegenden Fall ist zu der einzelnen Abweichungen folgendes festzustellen:
Die Bauherrschaft plant die Errichtung des Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt. Die Abweichung (hier: Befreiung) ist nicht aus Gründen des Allgemeinwohls erforderlich.

Eine Durchführung des Bebauungsplanes führt auch nicht zu einer unbeabsichtigten Härte. Die Abweichung erscheint im Hinblick auf die umgebende Bebauung als städtebaulich vertretbar.

Nachbarliche Interessen werden durch das Vorhaben gewahrt. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Die Befreiung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

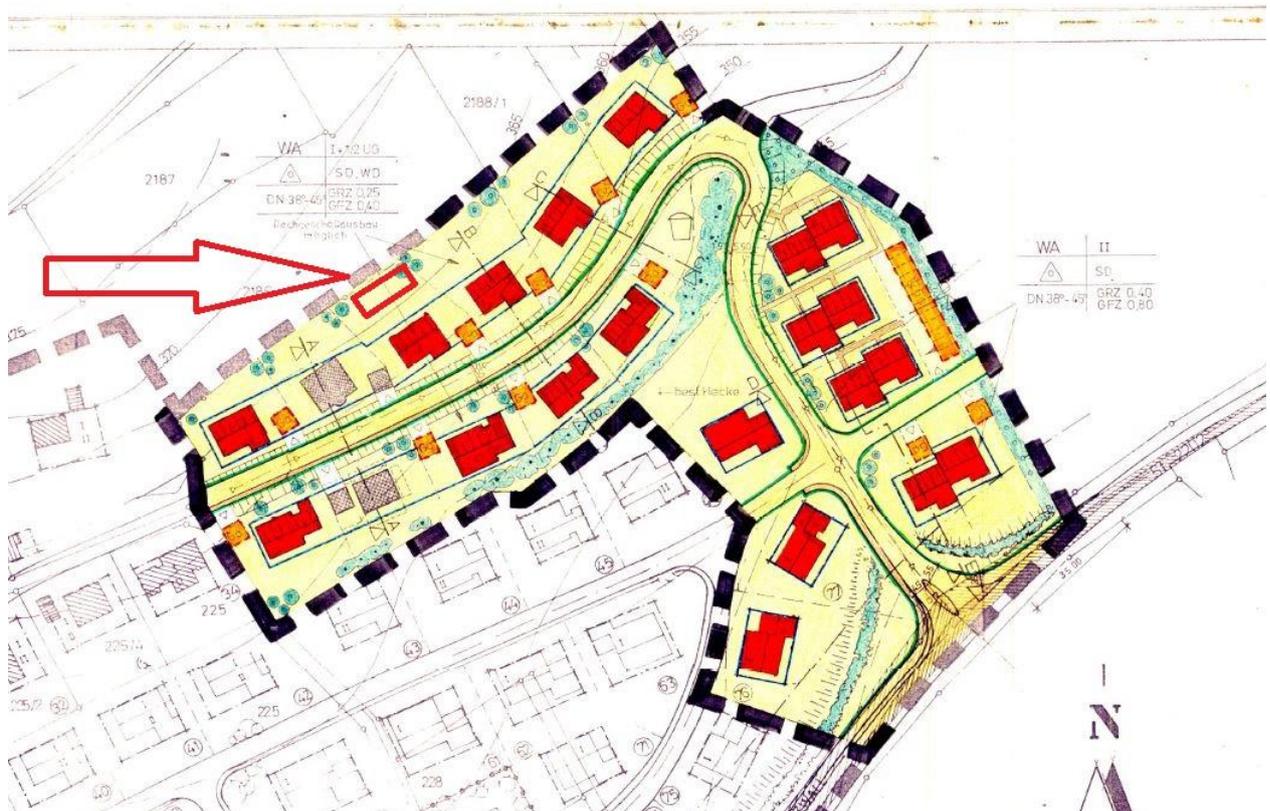
Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Kath. Kirche“ in Bezug auf Abweichung des festgesetzten Garagenstandortes zu.

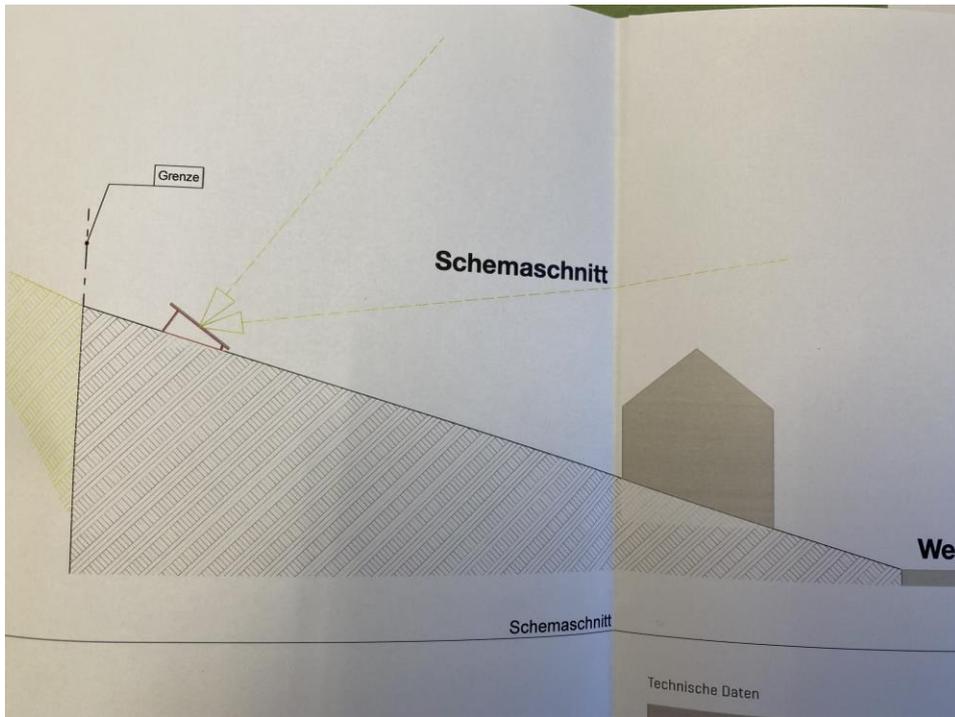
Ungeändert beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Pers. beteiligt 0

TOP 6.3 Errichtung einer PV-Anlage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2188/1 Gemarkung Weitramsdorf (Weinberg 39); Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Weinberg" in Bezug auf Überschreitung der Baugrenze in nördlicher Richtung; Sabine und Sven

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2188/1 der Gemarkung Weitramsdorf (Weinberg 39) eine Freiflächenphotovoltaik-Anlage zu errichten.

Die Fläche der PV-Anlage beträgt ca. 16,00 m x 3,00 m.





Die PV-Anlage soll auf Grund der Geländebeschaffenheit außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Die östlich angrenzenden Nachbarn haben die Zustimmung zum Vorhaben nicht erteilt.

Ein Gremiumsmitglied schlägt vor, dass zuerst die Dachfläche mit einer PV-Anlage versehen werden soll.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik Anlage außerhalb der Baugrenzen zu.

Geändert beschlossen Ja 3 Nein 5 Anwesend 8 Pers. beteiligt 0

TOP 6.4 Errichtung einer Sauna auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 682/8 Gemarkung Weidach (Blumenweg 6); Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Kath. Kirche" in Bezug auf Überschreitung der Baugrenzen; Diana Graßmann, Rico Steiner, Blumenweg 6,

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 682/8 der Gemarkung Weitramsdorf (Blumenweg 6) eine Sauna zu errichten. Die Sauna wird durch einen Elektroofen geheizt.





Das Vorhaben verstößt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kath. Kirche“ in Bezug auf Überschreitung der Baugrenzen in nördlicher Richtung.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Errichtung der Sauna und der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Kath. Kirche“ in Bezug auf Überschreitung der Baugrenzen zu.

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

TOP 7 **Verkehrsangelegenheiten**

TOP 7.1 **Straßenname für die Stichstraße im Bebauungsplan "Röthenweg"**

Der Investor für das Baugebiet „Röthenweg“ bittet um Zuteilung eines Straßennamens für die Wohnblöcke.

Ein Gremiumsmitglied schlägt vor, den Straßenstich in „Röthengasse“ zu benennen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Umbenennung des Straßenstichs in das Neubaugebiet „Röthenweg“ in „Röthengasse“ zu.

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

TOP 7.2 Bushaltestellensituation im Röthenweg in Weidach

Bei einer Verkehrsschau wurde die „inoffizielle“ Bushaltestelle an der evangelischen Kirche im „Röthenweg“ in Weidach begutachtet. Eltern regen an, dass eine „gelbe Linie“ markiert werden soll, damit wartende Kinder diese nicht übertreten.

Die Verkehrsbehörde des Landratsamtes und die Polizei hat keine Einwände gegen die Einrichtung einer „offiziellen“ Bushaltestelle.

Im Rahmen des Schulwegekonzeptes hatten Eltern Bedenken geäußert, dass die Bushaltestellen an der „Coburger Straße“ zu gefährlich sind. Der Vorsitzende erklärt, dass er mit dem neu gewählten Elternbeirat in Kontakt tritt um zu klären, ob an der evangelischen Kirche eine „offizielle“ Bushaltestelle eingerichtet werden soll oder die Kinder künftig an der „Coburger Straße“ einsteigen können.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss ermächtigt den Vorsitzenden mit dem Elternbeirat der Hermann-Grosch-Grundschule in Kontakt zu treten um die „Bushaltestellensituation“ im „Röthenweg“ zu klären.

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

TOP 8 Sachstandsbericht zu öffentlichen Anfragen aus dem Gemeinderat

TOP 9 Mitteilung und Anfragen

Der Vorsitzende erklärt, dass in der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses von H. Kräußlich der Vorschlag kam, den neu ausgebauten Schenkenweg mit einer Tonnagen Begrenzung zu versehen.

Nach Rücksprache mit der Fa. Stammberger und der Polizei Coburg (H. Eibl) ist die Einrichtung einer Begrenzung aufgrund der Straßenverhältnisse möglich. H. Boseckert von der Fa. Stammberger teilte in einem Gespräch mit, dass während der Bauarbeiten ein Holzlastwagen versucht hatte über den Schenkenweg in Richtung Waldcafé zu fahren. Des Weiteren teilt H. Bosecker mit, dass der Unterbau des Schenkenwegs nicht für Schwerlastverkehr geeignet ist.

Ein Gremiumsmitglied schlägt vor abzuklären, wie schwer ein 2-achsiger Öltransporter ist und nach dieser Gewichtsangabe die Sperrung zu veranlassen.

Ein Gremiumsmitglied merkt an, dass die Reinigung der Straßen durch den Bauhof besser verfolgt werden muss.

Der Vorsitzende verteilt ein Schreiben der Anwohner des Kastanienweges, in dem auf die Verkehrssituation nach Erschließung des Baugebietes „Kastanienweg“ hingewiesen wird. Weiterhin erklärt er, dass das Bauleitverfahren bereits abgeschlossen ist und die Bürger im Bauleitverfahren die Möglichkeit hatten sich zur Verkehrssituation zu äußern.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Sperrung des Schenkenwegs für schwere Lastkraftwagen.

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

Die nichtöffentliche Sitzung wird um 20:50 Uhr geschlossen.