

NIEDERSCHRIFT

über die
Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Weitramsdorf

am Mittwoch, 24.02.2021 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 Klaus Dorscht	
Herr Martin Gahn	
Herr Christian Gunsenheimer	
Herr Uwe Knorr	
Herr Harri Schleifenheimer	
Herr Ingo Treubert	

Schriftführer

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

Nicht Anwesend:

Mitglieder Gemeinderat

Herr Michael Rädlein	Entschuldigt
----------------------	--------------

.....
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 04.08.2020
- 1.5 Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 28.10.2020
- 2 Aufstellung des Bebauungsplans "Röthenweg" (8. Entwurf) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
 - 2.1 Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger sonstiger Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 - 2.1.1 Untere Verkehrsbehörde v. 17.12.2020
 - 2.1.2 Bauwesen vom 17.12.2020
 - 2.1.3 Wasserrecht vom 17.12.2020
 - 2.1.4 Naturschutz vom 17.12.2020
 - 2.1.5 Behindertenbeauftragte vom 17.12.2020
 - 2.2 Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
 - 2.3 Bebauungsplan "Röthenweg" Satzungsbeschluss
- 3 Änderung des Bebauungsplans "Lärchenhöhe I" im Ortsteil Weidach; Aufstellungsbeschluss
- 4 Bauvoranfragen
 - 4.1 Errichtung eines zweiten Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 167 der Gemarkung Weidach (Breiter Rain 13); Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Anzahl der Wohngebäude und Überschreitung der Baugrenze; Julia Heinlein, Herrngärtnersgrund 7, 96450 Coburg
 - 4.1.1 Aufhebung des Beschlusses TOP 5.2 der Sitzung vom 04.08.2020
 - 4.1.2 Erneute Beschlussfassung
 - 4.2 Bebaubarkeit der Grundstücke Fl.Nr. 765 Gem. Weitramsdorf (Nähe Himmelleite) und Fl. Nr. 655 Gem. Weitramsdorf (Nähe Greinberg), Simon Keller, Ummerstadter Str. 9, 96479 Weitramsdorf
 - 4.3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Bungalows mit Satteldach auf Fl. Nr. 797 Gem. Weitramsdorf (Hoher Rain 12 a); Christina Skowronek, Alsenstr. 18 a, 14109 Berlin

- 4.4 Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 1464/16 Gem. Weitramsdorf (Gauerstadter Berg 34); Christian Platzer, Gauerstadter Berg 34, 96479 Weitramsdorf
- 5 Vorstellung einer Einfamilienhausbebauung auf den Fl.Nrn. 133 u. 269 Gem. Weidach; Dennert ProjektEins GmbH, Veit-Dennert-Str. 7, 96132 Schlüsselfeld
- 6 Vorstellung einer Tiny House Siedlung auf den Fl. Nrn. 242/4 u. 242/5 Gem. Weitramsdorf (Nähe Weidacher Weg); Tiny House Franken e. V., Mannheimer Str. 10, 90443 Nürnberg
- 7 Mitteilung und Anfragen

Öffentlicher Teil

TOP 1.1 **Eröffnung der Sitzung**

Der Vorsitzende eröffnet um 18:01 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 1.4 **Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 04.08.2020**

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 04.08.2020.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0
Anmerkung:

TOP 1.5 **Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 28.10.2020**

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 28.10.2020.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0

Anmerkung:

TOP 2 **Aufstellung des Bebauungsplans "Röthenweg" (8. Entwurf) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**

TOP 2.1 **Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger sonstiger Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

TOP 2.1.1 **Untere Verkehrsbehörde v. 17.12.2020**

Stellungnahme Fachbereich Untere Straßenverkehrsbehörde vom 17.12.2020:

Unter Bezugnahme auf die erfolgte Stellungnahme vom 23.07.2020 wird im Sinne eines Hinweises nochmals auf die bezüglich der Anlage von Erschließungsstraßen und Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen einschlägigen rechtlichen und fachlichen Grundlagen hingewiesen.

So sieht die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bei der Anlage von Wohnwegen eine Verdeutlichung der Aufenthaltsfunktion durch Mischungsprinzip vor. Das Mischungsprinzip wird vor allem durch niveaugleichen Ausbau und z. B. unterschiedliche Pflasterungen, Einbauten und bauliche Unterbrechungen verdeutlicht. Die Vorgaben der StVO und VwV-StVO zu den Zeichen 325.1 / 325.2 verdeutlichen dies nochmals.

Eine einheitlich asphaltierte Fahrbahn mit angrenzenden Schrammborden nimmt dieses Mischungsprinzip sowie den niveaugleichen Ausbau nicht zielführend auf und grenzt diese Sonderfläche nicht ausreichend gegenüber dem umliegenden Straßennetz ab.

Die geplante Umsetzung lässt daher vermuten, dass die zulässige Schrittgeschwindigkeit eingehalten wird, eine erkennbare und gelebte gemeinsame Aufenthaltsfläche entsteht und die gegenseitige Rücksichtnahme zwischen motorisiertem und nicht motorisiertem Verkehr im Fokus steht.

Darüber hinaus bestehen gegen die Planung aus verkehrsrechtlicher Sicht weiterhin keine Bedenken.

Beschluss:

Schon seit Jahren ist der „Röthenweg“ als 30 km-Zone ausgewiesen und am Beginn mit Fahrbahnschwelle etc. kenntlich gemacht.

Um optisch die verkehrsberuhigte, neue Erschließungsstraße zusätzlich abzutrennen und hervorzuheben, wird am Beginn der Einmündungstrompete zum „Röthenweg“ eine 3-zeilige Mulde aus Granitgroßpflastersteinen errichtet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0
Anmerkung:

TOP 2.1.2 Bauwesen vom 17.12.2020

Stellungnahme Landratsamt Coburg Abt. Bauwesen vom 27.12.2020:

Unter Ziffer 3.11 sind Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten zugelassen. Im Plan sind jedoch Hausgruppen mit 6 und 8 Wohneinheiten dargestellt.

Unter Ziffer 2.2 sind zwei Vollgeschosse: EG und OG festgesetzt. Im Plan bei Schnitt B-B / Schablonennutzung sind zwei Vollgeschosse: EG und DG beschrieben (dargestellt als EG und OG).

Dies spiegelt sich auch in Ziffer 15.0 Dachform, hier sind beide Möglichkeiten offen gelassen.

Um Abgleich wird gebeten.

Beschluss:

Die widersprüchlichen Aussagen in Ziffer 2.2, 3.11 und 15,0 in der Legende und Nutzungsschablone werden abgeglichen.

Die Möglichkeit die ausgewiesenen 2 Vollgeschosse entweder als EG+OG bzw. EG+DG zu errichten wird erlaubt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0
Anmerkung:

TOP 2.1.3 Wasserrecht vom 17.12.2020

Stellungnahme des Fachbereichs Wasserrecht vom 17.12.2020:

Wie der Würdigung zur Stellungnahme vom 23.06.2020 zu entnehmen ist, wird das anfallende Niederschlagswasser nicht im Trennsystem sondern über Rigolen aufgefangen und gedrosselt dem Kanal zugeführt.

Wie die Rücksprache mit Herrn Förster von der Gemeinde Weitramsdorf am 09.12.2020 ergab, wird das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal im Binzigweg eingeleitet. Aufgrund der vorherrschenden Bodenbeschaffenheit findet keine nennenswerte Versickerung über die Rigolen statt.

Dies widerspricht den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gemäß § 55 Abs. 2 WHG, wonach

Niederschlagswasser ortsnahe versickert, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Dies ist im weiteren Verfahren bzw. bei der Planung zu berücksichtigen.
Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 23.06.2020 verwiesen.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Der Ortsteil Weidach der Gemeinde Weitramsdorf hat eine bestehende Mischwasserkanalisation. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rd. 4,5 ha) als Innenbereich entwässert als Wiesengrundstück in diese Kanalisation.

Die Baugrunduntersuchung weist als Untergrund sehr bindige Böden aus, die ein „Versickern“ der Niederschlagswässer ausschließen. Der Bereich des Bebauungsplanes wird im Trennsystem mit Regenrückhaltmaßnahmen aus Rigolen (Speichervolumen 36 cbm) errichtet und mit Drosselschacht (Abfluss 7 l/s) an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.

Diese Maßnahme garantiert, dass der bestehende Mischwasserkanal durch die Mehrversiegelung der künftigen Bebauung nicht mehr belastet wird als durch das vorhandene Wiesengelände.

Es steht kein anderer Vorfluter zur Verfügung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anmerkung:	

TOP 2.1.4 Naturschutz vom 17.12.2020

Stellungnahme Fachbereich Naturschutz vom 17.12.2020:

Grundsätzlich bestehen keine Einwände (siehe Stellungnahme vom 01.07.2020).

Der Heckenbestand an der Südostseite ist im Bebauungsplan eindeutig als „zu erhalten“ zu kennzeichnen.

Beschluss:

Der Heckenbestand an der Südostseite wird als „zu erhalten“ gekennzeichnet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0
Anmerkung:

TOP 2.1.5 Behindertenbeauftragte vom 17.12.2020

Stellungnahme Behindertenbeauftragte v. 17.12.2020:

Grundsätzlich gilt die Beachtung der DIN 18040-3, öffentlicher Verkehrs- und Freiraum. Die DIN ist hierbei im Bereich Sehbehinderung, eingeschränkte Bewegung ebenso einzuhalten. Die reine

Straßenbreite beträgt 4,90 m mit Schrammbord 5,50 m. Gehwege sind in einer Breite von 1,20 m, besser 1,50 m breit auszuführen, sofern geplant.

Aufgrund der Vielzahl an Wohnungen sind ausreichend Parkplätze und hier auch Behindertenparkplätze auszuweisen. Entsprechend Art. 48 der Bayerischen Bauordnung sind barrierefreie

Wohnungen vorzusehen. Bei vier Mehrfamilienwohnhäusern sind dies im Regelfall mindestens vier Wohnungen. Dementsprechend sind auch vier Stellplätze als Behindertenstellplätze auszuweisen (ist lt. Planung vorgesehen). Diese sollten unbedingt auch in der vorgeschriebenen Größe ausgeführt werden. Die an der Stichstraße vorgesehenen Behindertenstellplätze sollten eine fußläufige Verbindung zu den 6 WE Wohnhäusern haben, nicht, dass gerade diese Personengruppe den weitesten Weg zu ihrer Wohnung hat. Desgleichen sollte berücksichtigt werden, dass auch die übrigen Parkplätze ausreichend breit ausgeführt werden, da die Fahrzeuge / PKW auf den normgroßen Parkplätzen erhebliche Schwierigkeiten beim Aus-/Einsteigen auch für Eltern mit Kindern mit sich bringen, weil zu wenig Platz vorhanden ist. Die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung in Bezug auf die Herstellung von notwendigen barrierefreien Wohnungen sind anzuwenden.

Es wäre wünschenswert, wenn die Zufahrtsstraße mit entsprechendem Führungsbord bis zum Röthenweg gehen würde. Die Wegeflächen sind mit einem gut begehbaren ebenen Belag zu versehen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Behindertenbeauftragten wird zur Kenntnis genommen. Es würde begrüßt, wenn der Bauherr die entsprechenden Anregungen umsetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0
Anmerkung:

TOP 2.2 Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Es sind keine Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0
Anmerkung:

TOP 2.3 Bebauungsplan "Röthenweg" Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den 8. Entwurf des Bebauungsplans „Röthenweg“ in der Fassung vom 24.02.2021 als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 1
Persönlich beteiligt: 0
Anmerkung:

TOP 3 Änderung des Bebauungsplans "Lärchenhöhe I" im Ortsteil Weidach; Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Lärchenhöhe I“ aus dem Jahr 1966 geändert in einem Teilbereich im Jahr 1983 weist teilweise große Grundstücke aus, die im Sinne der „Innenraumverdichtung“ mit weiteren Baurechten versehen werden können.

Im östlichen Bereich befindet sich ein einzelnes Grundstück, welches als Mischgebiet im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan ausgewiesen wurde. Da hier allerdings kein Gewerbebetrieb, sondern ein Wohnhaus errichtet werden soll, ist eine Änderung in WA erforderlich.

Ein Gremiumsmitglied regt an, nicht nur einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplans, sondern den kompletten Bebauungsplan insbesondere der großen freien Grundstücksflächen mit aufzunehmen und der heutigen Zeit anzupassen. Hier sollte sich nach Rücksprache mit dem Landratsamt Coburg das Gremium erneut mit dem Tagesordnungspunkt befassen.

TOP 4 **Bauvoranfragen**

TOP 4.1 **Errichtung eines zweiten Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 167 der Gemarkung Weidach (Breiter Rain 13); Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Anzahl der Wohngebäude und Überschreitung der Baugrenze; Julia Heinlein, Herrngärtnersgrund 7, 96450 Coburg**

Der Vorsitzende trägt vor, dass die Anfrage zur Errichtung eines zweiten Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 167 der Gemarkung Weidach bereits ein TOP in der Sitzung am 04.08.2021 war. Da der Tagesordnungspunkt kurzfristig aufgenommen und der Beschluss aufgrund Mangel der Ladungsfrist unrechtmäßig gefasst wurde, ist er aufzuheben und neu zu fassen.

Der Vorsitzende erklärt weiterhin, dass es in der Zwischenzeit ein persönliches Gespräch mit dem angrenzenden Nachbarn gegeben hat. Der Nachbar erklärte, dass es auf Grund der Kanalführung einen Rechtsstreit zwischen der Gemeinde Weitramsdorf und dem Vorbesitzer seines Grundstückes gegeben hat. Er wollte seinen Grundstücksanschluss damals in den Breiten Rain anschließen, die Gemeinde hatte sich allerdings geweigert, den Kanal im Breiten Rain zu verlegen. Deshalb musste der Kanalanschluss mit erhöhten Kosten für den Grundstückseigentümer im Tannenweg erfolgen. Deswegen hat sich der Nachbar mit einem Brief an den Gemeinderat gewandt. Der Grundstückseigentümer hat bereits der Teilung des Grundstücks zugestimmt.

Der ursprünglich für das Grundstück 167 vorgesehene Kanal wurde über das nördlich angrenzende Grundstück geführt. Allerdings wurde damals von der Gemeinde versäumt, sich die Kanalleitung grundbuchrechtlich zu sichern. Der Vorsitzende erklärt, dass er sich mit dem Grundstückseigentümer wegen der Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Verbindung gesetzt hat, dieser hat allerdings das Angebot der Gemeinde abgelehnt.

Mittlerweile wurde der Kanal vom Breiten Rain in das Grundstück 167 verlegt.

TOP 4.1.1 **Aufhebung des Beschlusses TOP 5.2 der Sitzung vom 04.08.2020**

Ein Gremiumsmitglied erklärt, dass ihm der Tagesordnungspunkt am 04.08.2020 zu kurzfristig auf die Tagesordnung mit aufgenommen wurde und er sich deshalb nicht auf das Thema vorbereiten konnte.

Der Vorsitzende erklärt, dass er am 04.08.2020 keine Veranlassung gesehen hat, den Tagesordnungspunkt nicht mit in die Sitzung zu nehmen. Wie sich allerdings herausstellte, war es ein Formfehler, dessen er sich nicht bewusst war.

Ein Gremiumsmitglied erklärt, begrüßt die Innenraumverdichtung und weist darauf hin, dass in ähnlich gelagerten Fällen gleich entschieden werden sollte.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss hebt den Beschluss des Tagesordnungspunktes TOP 5.2 der Sitzung vom 04.08.2020 auf.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0
Anmerkung:

TOP 4.1.2 Erneute Beschlussfassung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Teilung des Grundstücks Fl. Nr. 167 der Gemarkung Weidach und der Errichtung eines zweiten Wohnhauses zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0
Anmerkung:

TOP 4.2 Bebaubarkeit der Grundstücke Fl.Nr. 765 Gem. Weitramsdorf (Nähe Himmelleite) und Fl. Nr.655 Gem. Weitramsdorf (Nähe Greinberg), Simon Keller, Ummerstadter Str. 9, 96479 Weitramsdorf

H. Keller fragt an, ob die Grundstücke Fl. Nr. 655 und 765 Gemarkung Weitramsdorf bebaubar sind.

Das Grundstück Fl. Nr. 655 liegt am Ende des Greinbergs gegenüber Greinberg 5.



Der Vorsitzende erklärt, dass es sich bei der Grundstücksfläche um eine Außenbereichsfläche handelt. Der Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich allerdings Wohnbebauung vor. Ein Gespräch mit der Regierung von Oberfranken ergab, dass die Ausweisung eines einzelnen Baurechts am Ortsrand nicht schädlich für die Förderung des Ortskerns ist. Die Erschließung des Grundstücks ist durch die anliegende Straße und der darin befindlichen Versorgungsleitungen gewährleistet. Problematisch ist allerdings, dass das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen ist. Eine Rückfrage im Landratsamt Coburg ergab, dass man über eine Außenbereichssatzung das Grundstück dem Innenbereich zuordnen könnte um ein Baurecht zu schaffen.

Ein Gremiumsmitglied fügt an, dass jetzt wo die Straße auf Kosten der Gemeinde errichtet wurde und eine Beteiligung der Grundstückseigentümer am Ausbau der Straße ausgeschlossen ist, zusätzliche Baurechte geschaffen werden sollen. Man sollte auch bedenken, dass in ähnlich gelagerten Fällen andere Grundstückseigentümer ihre Grundstücksflächen über die Aufstellung von Außenbereichssatzungen zu Bauland machen könnten, dies widerspricht dem Grundsatz „Innen statt Außen“.

Aus dem Gremium wird Vorgeschlagen, dass die Verwaltung nähere Informationen über die Aufstellung einer Außenbereichssatzung wie Kosten und Dauer des Verfahrens einholen und dies dem Grundstückseigentümer mitteilen soll. Evtl. wird dann der Grundstückseigentümer von einer Bebauung des Grundstücks absehen.

Weiterhin erklärt der Vorsitzende, dass H. Keller anfragt, ob das Grundstück mit der Fl. Nr. 765 der Gemarkung Weitramsdorf (Nähe Himmelleite) mit 2 Wohnhäusern bebaubar ist.



Das Grundstück grenzt an den Bebauungsplan „Himmelleite“ an. Die Erschließung des Grundstücks ist durch die anliegende Straße und den Versorgungsleitungen gesichert. Bei der Abrechnung des Straßenbaus „Himmelleite“ wurde für das Grundstück ein Erschließungsbeitragsbescheid erstellt, in dem aufgeführt ist, dass die Beiträge bei einer Bebauung des Grundstücks fällig werden. Warum das Grundstück bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Himmelleite“ nicht berücksichtigt wurde, ist nicht mehr nachvollziehbar. Eine Bebauung des Grundstücks wäre mit der Erweiterung des Bebauungsplans „Himmelleite“ möglich.

Um ein Bauleitverfahren zur Erweiterung des Bebauungsplans „Himmelleite“ zu umgehen schlägt ein Gremiumsmitglied vor, eine Bebauung nach § 34 BauGB prüfen zu lassen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 765 Gemarkung Weitramsdorf (Nähe Himmelleite) mit zwei Wohnhäusern zu.

Die Grundlage der Zulässigkeit muss noch geprüft werden.

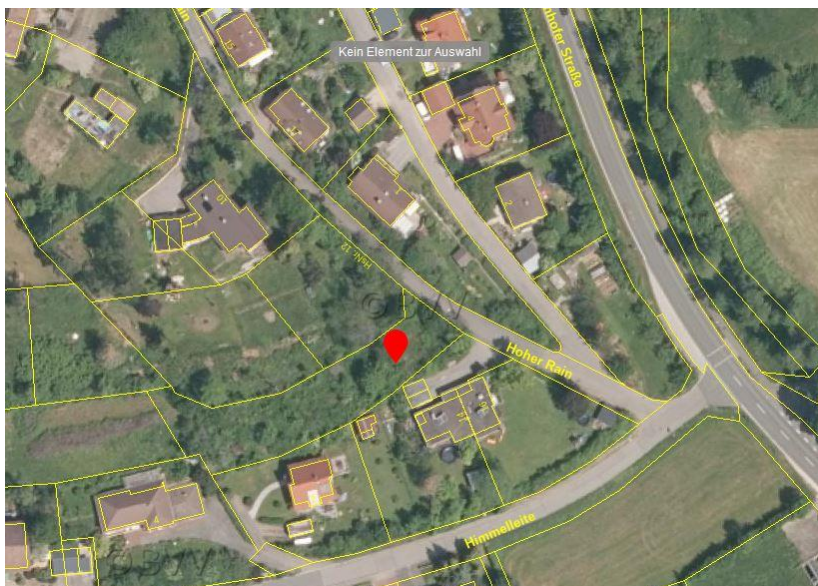
Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
 Nein-Stimmen: 0
 Persönlich beteiligt: 0
 Anmerkung:

TOP 4.3

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Bungalows mit Satteldach auf Fl. Nr. 797 Gem. Weitramsdorf (Hoher Rain 12 a); Christina Skowronek, Alsenstr. 18 a, 14109 Berlin

Der Vorsitzende teilt mit, dass eine Anfrage zur Errichtung eines Bungalows auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 797 der Gemarkung Weitramsdorf (Nähe Hoher Rain) bei der Verwaltung eingegangen ist. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „Wegefläche“ und als „Biotop“ ausgewiesen. Erschließungsbeiträge wurden für das Grundstück nicht abgerechnet. Die Erschließung des Grundstücks ist durch die angrenzende Straße und in der Nähe liegenden Versorgungsleitungen gesichert. Im Rahmen der Innenraumverdichtung könnte das Grundstück nach Abklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde im östlichen Bereich mit einer Fläche von ca. 360 m² bebaut werden. Als GRZ und GFZ könnte analog der kleinen Grundstücke im Bebauungsplan „Coburger Wegäcker II“ 0,4 und 0,8 festgelegt werden. Da für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge geleistet wurden, sind die Kosten für die Erschließung des Grundstücks vom Eigentümer komplett zu tragen.



Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Voranfrage zur Errichtung eines Bungalows auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 797 der Gemarkung Weitramsdorf unter folgenden Auflagen zu:

- Zustimmung des Naturschutzes
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- Baufenster im östlichen Bereich des Grundstücks mit ca. 360 m²
- Erschließungskosten sind komplett vom Grundstückseigentümer zu leisten

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
 Nein-Stimmen: 0
 Persönlich beteiligt: 0
 Anmerkung:

TOP 4.4 Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 1464/16 Gem. Weitramsdorf (Gauerstadter Berg 34); Christian Platzer, Gauerstadter Berg 34, 96479 Weitramsdorf

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1464/16 der Gemarkung Weitramsdorf (Gauerstadter Berg 34) einen Carport zu errichten.





Bei der Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung wird durch die Errichtung des Carports ohne Einhaltung des vor Garagen vorgeschriebenen Mindestabstandes zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3m die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt.

Ein Gremiumsmitglied merkt an, dass die Seiten des Carports eh schon „offen“ dargestellt sind. Ein Mindestabstand von 0,5m ab Hinterkante des Gehweges sollte eingehalten werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Errichtung des Carports unter folgenden Auflagen zu:

- Die Seiten sind offen zu halten
- Mindestabstand ab Hinterkante Gehweg 0,5 m

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
 Nein-Stimmen: 0
 Persönlich beteiligt: 0
 Anmerkung:

TOP 5 Vorstellung einer Einfamilienhausbebauung auf den Fl.Nrn. 133 u. 269 Gem. Weidach; Dennert ProjektEins GmbH, Veit-Dennert-Str. 7, 96132 Schlüsselfeld

Die Fa. Dennert plant für den Ortsteil Weidach auf den Fl. Nrn. 133 und 269 (Nähe Callenberger Straße) eine Neubausiedlung mit ca. neun Einfamilienhäusern.

Bauvorhaben in Weidach (Callenberger Straße)

Für den aufstrebenden Ortsteil Weidach in der Gemeinde Weitramsdorf plant die Firmengruppe Dennert die Erschließung und Errichtung einer Neubausiedlung mit ungefähr neun Einfamilienhäusern.

Dennert ist ein mittelständisches Familienunternehmen mit langer Tradition, das sich ganz der Faszination des modernen Bauens verschrieben hat. Als spezialisierter Anbieter von Produkten für fortschrittliches, schnelles und energetisch sinnvolles Bauen setzen wir alles daran, Sie mit unserer über 85-jährigen Erfahrung und garantierter Qualität zu überzeugen.

Die Geschichte der Veit Dennert KG beginnt 1933 mit der Gründung eines Baustoffhandels. Doch das ideelle Fundament der Marke Dennert bildet die Vision, ein Haus in bester Qualität schnell und kostengünstig zu bauen. Mittlerweile ist diese Vision Realität geworden.

Dennert hat sich mit intelligenten Massivhaus-Lösungen und ökologischen Baustoffen national als auch international als Innovationstreiber in der Spitzengruppe der Branche etabliert. Die effiziente werkseitige Vorproduktion und die serviceorientierte Bauherrenbetreuung bei Dennert sind wegweisend.

Um den Ansprüchen unserer Kunden gerecht zu werden und am Puls der Zeit zu bleiben hat, sich die Firmengruppe Dennert entschieden, das bestehende Tätigkeitsfeld mit der Betreuung von kompletten Projekten zu erweitern.

Mit diesem Gedankengut ist auch die Idee geboren, in Weidach eine Neubausiedlung zu schaffen. Makroökonomische Vorteile, wie die günstig gelegene Lage zu Coburg oder gute Infrastruktur, verhelfen uns in das Projekt gern zu investieren.

Das Architekturbüro Mölter aus Bamberg hat eine Grobplanung entworfen, wie eine mögliche Bebauung aussehen könnte. Hierbei wurde ein Layout gefunden, welches weder zu eng noch zu weitläufig parzelliert, um passende Grundstücksgrößen zu schaffen.

Dennert ProjektEINS GmbH • Erreichbar 09552 71-0 • www.dennert-projekteins.de

Sitz Schlüsselheld • Amtsgericht Bamberg HRB 9681 • USt-IdNr. DE 325706192 • Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. (FH) Dirk Denter
Veit-Dennert-Straße 7 • 96132 Schlüsselheld • Telefon: +49 9552 71-502 • Fax: +49 9552 71-505 • E-Mail: projekteins@dennert.de

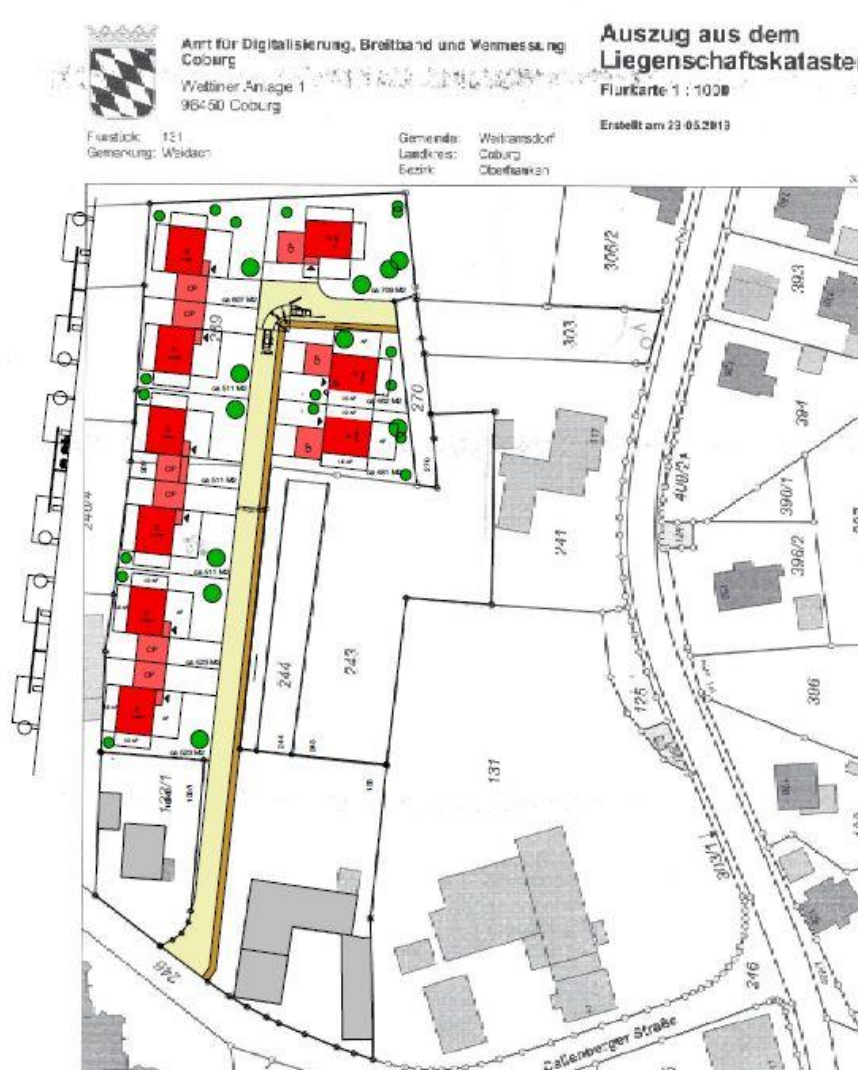
Wie in einem Treffen mit Vertretern der Gemeinde Weitraisdorf angesprochen, würde der vollständige Projektablauf durch die Firmengruppe Dennert durchgeführt werden. Insbesondere der Kauf, die Erschließung und anschließende Bebauung sowie Veräußerung von Typenhäusern, die im Vorfeld durch den Bebauungsplan festgelegt werden können.

Wir hoffen, Ihnen einen groben Einblick in das frühe Planungsstadium geben zu können und würden uns freuen seitens des Bauausschusses ein positives Feedback zu bekommen. Wir sind stark daran angehalten, ein attraktives Projekt in Ihrer Gemeinde zu verwirklichen und sichern Ihnen eine intensive Zusammenarbeit zu.

Mit besten Grüßen
Dennert ProjektEINS GmbH


Raoul Dennert


Dirk Denter



Ein Gremiumsmitglied regt an, dass mit dem Eigentümer der angrenzenden großen unbebauten Flächen Kontakt aufgenommen werden sollte um einen noch größeren Bereich zu beplanen. Die Gemeinde hat die Planungshoheit und sollte sich nicht nur auf von Investoren gefertigte Konzepte festlegen.

Der Vorsitzende erklärt, dass der Investor erst nur den Bereich beplant hat, den er auch sicher erwerben kann.

Ein Gremiumsmitglied merkt an, dass man auch die Infrastruktur wie Schul- und Kindergartenplätze im Auge behalten müsse, nicht, dass man vor dem Problem steht, dass keine ausreichenden Betreuungsplätze mehr vorhanden sind.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss steht der Aufstellung eines Bebauungsplans grundsätzlich positiv gegenüber.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0
Anmerkung:

TOP 6 Vorstellung einer Tiny House Siedlung auf den Fl. Nrn. 242/4 u. 242/5 Gem. Weitramsdorf (Nähe Weidacher Weg); Tiny House Franken e. V., Mannheimer Str. 10, 90443 Nürnberg

Der „Tiny House Franken e. V.“ fragt an, ob man auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 242/4 und 242/5 der Gemarkung Weitramsdorf (Nähe Weidacher Weg) eine Tiny House Siedlung errichten könnte. Die Häuser sollen vermietet werden.

Guten Tag Herr Bürgermeister Carl,
Hallo Herr Förster,

den besprochenen Erstentwurf der Planung des Tiny Village Weitramsdorf für die Sitzung des Bauausschusses am 21.12.20, haben wir fristkonform angefertigt (siehe Anhang). Die Planung bezieht sich zunächst auf die maßstabsgerechte Anordnung der Tiny-Einheiten, eine Definition der Außenanlage als auch weitere Komponenten, konnten aufgrund der Kurzfristigkeit noch nicht eingearbeitet werden und folgen.

Unser Planungsteam der XS Projekte unternahm den Versuch eine moderne, einfache und effiziente Planung zu erarbeiten, die wir soweit als gelungen und erfüllt ansehen.

Wir hoffen das Projekt hält den allgemeinen, als auch Ihren persönlichen Erwartungen stand, da wir nach einem positiven Bescheid, sehr motiviert am Vorhaben weiterplanen werden, mit Zielsetzung einer kompletten Projektstudie als Vorlage.

Mit besten Grüßen und Wünschen für die Fortführung begonnener Zusammenarbeit!

Gordana Gorup
Vorstandsvorsitzende



Tiny House Franken e.V.
Mannheimer Str. 10, 90443 Nürnberg

info@tiny-house-franken.de
www.tiny-house-franken.de



Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss steht dem Vorhaben positiv gegenüber. Das Projekt vom Investor dem Gremium vorgestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
 Nein-Stimmen: 0
 Persönlich beteiligt: 0
 Anmerkung:

TOP 7 Mitteilung und Anfragen

Der Vorsitzende erklärt, dass derzeit am „Schulwegekonzept“ weitergearbeitet wird. Im Rahmen der Entlastung der Hol- und Bringsituation wurde eine „Anlieferzone“ im Bereich der Kreuzung Schulstraße und Spitzberg angedacht.

Ein Gremiumsmitglied merkt an, dass ein komplettes Konzept erstellt werden soll und keine Einzelmaßnahmen. Hier besteht dringend Handlungsbedarf.

Ein Gremiumsmitglied merkt an, dass sich die Arbeitsgruppe „Schulegekonzept“ online treffen soll um weitere Schritte zu unternehmen.

Ein Gremiumsmitglied bittet darum, bei anstehenden Bauausschusssitzungen die Vorhaben bei Ortseinsichten zu begutachten.

H. Günsenheimer stellt den Antrag auf Änderung der Geschäftsordnung aus dem Bauausschuss heraus. Die Geschäftsordnung soll dahingehend bürgerfreundlicher geändert werden, dass die Frist zur Abgabe von Bauanträgen und Bauvoranfragen nicht mit der Ladung für die Bauausschusssitzung abläuft, sondern auch noch nach der Ladung kurzfristig zur Sitzung diese Anträge mit aufgenommen werden können.

Die Bürger erfahren erst durch die Bekanntgabe im Amtsblatt, dass eine Bau- und Umweltausschusssitzung ansteht. Dann ist es allerdings schon fast zu spät um Anträge vom Gremium behandeln lassen zu können. Die kurzfristig eingereichten Anträge könnte man im Gremium trotzdem behandeln und wenn in der Sitzung festgestellt wird, dass wegen mangelnder Informationen der Antrag nicht behandelt werden kann, dieser auf die nächste Sitzung verschoben werden.

Der Vorsitzende erklärt, dies prüfen zu lassen.

Die öffentliche Sitzung wird um 20:04 Uhr geschlossen.