

NIEDERSCHRIFT

über die
Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Weitramsdorf

am Dienstag, 04.08.2020 um 18:00 Uhr
im Turnhalle Röthenweg 1, 96479 Weitramsdorf Schulungsraum des
Feuerwehrhauses Weitramsdorf, Badstr. 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 Michael Rädlein	
Herr Harri Schleifenheimer	
Herr Ingo Treubert	

Schriftführer

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

Nicht Anwesend:

.....
Vorsitzender

.....
Schriftführer

T A G E S O R D N U N G

Öffentlicher Teil

- 1.1 Eröffnung der Sitzung
- 1.2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 1.3 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Ortseinsichten
 - 2.1 Ulmenweg 2
 - 2.2 Fl. Nr. 167 Gem. Weidach, Breiter Rain 13
 - 2.3 Fl.Nr. 893 Gem. Weitramsdorf, Nähe Kienleite
- Fortsetzung der Sitzung im Feuerwehrhaus
- 3 Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 03.06.2020
- 4 Überschreitung der Baugrenze mit einer Terrassenüberdachung, Fl. Nr. 372/6 Gem. Weidach, Ulmenweg 2, Eberhard Ludwig, Eichenweg 1a, 96479 Weitramsdorf
- 5 Bauvoranfragen
 - 5.1 Errichtung eines Einfamilienwohnhauses im Bereich der Kienleite, Vanessa Strehler, Gartenstr. 3, 96450 Coburg
 - 5.2 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
- 6 Bauanträge
 - 6.1 Geländeauffüllung Fl.Nr. 533 Gem. Weidach, Frank Schindhelm, Glender Str. 7, 96450 Coburg
- 7 Mitteilung und Anfragen

Öffentlicher Teil

TOP 1.1 **Eröffnung der Sitzung**

Der Vorsitzende Eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Ort der Ortsbesichtigung „Ulmenweg 2“.

TOP 1.2 **Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

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

TOP 1.3 **Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Der Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

TOP 2 **Ortseinsichten**

Der Vorsitzende teilt mit, dass gestern Abend noch eine zusätzliche Bauvoranfrage im Rathaus eingegangen ist und nun bei Einverständnis des Gremiums das Grundstück „Breiter Rain 13“ ebenfalls mit begutachtet werden könnte.

Aus dem Gremium kamen keine Einwände.

TOP 2.1 **Ulmenweg 2**

Der Vorsitzende erklärt, dass beim Bau des Wohnhauses die Baugrenze mit der Errichtung einer Terrassenüberdachung überschritten wurde. Die „Ecke“ der Terrassenüberdachung befindet sich im Abstand von 60 cm der öffentlichen Verkehrsfläche in einem Kurvenbereich. Die Terrassenüberdachung ist nicht in den Bauplänen des Bauantrags vorhanden.

Wenn ein LKW die Kurve schneidet, könnte das Haus beschädigt werden. Das Landratsamt empfiehlt Maßnahmen zu ergreifen, damit der Verkehr nicht gefährdet wird.

Vor Beginn der Sitzung erklärte der Grundstückseigentümer dem Gremium, dass er selbst nichts von der Errichtung der Terrassenüberdachung wusste. Die Baufirma hat selbständig die Terrassenüberdachung errichtet. Der Grundstückseigentümer war überrascht, als am Tagesende die Überdachung errichtet war. Nun hat er sich allerdings an den „Anblick“ gewöhnt.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2.2 **Fl. Nr. 167 Gem. Weidach, Breiter Rain 13**

Das Gremium begutachtet die Fläche Fl.Nr. 167 der Gemarkung Weidach. Hier gibt es eine Anfrage zur Teilung des Grundstücks und zur Errichtung von je einem Wohnhaus auf den Parzellen.

TOP 2.3 **Fl.Nr. 893 Gem. Weitramsdorf, Nähe Kienleite**

Der Vorsitzende erklärt, dass es eine Anfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück am Ende der „Kienleite“ gibt.

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Eigenäcker“ als Bauplatz vorgesehen. Es handelt sich um ein „Eckgrundstück“ welches über den Weg der Flurbereinigungsgesellschaft erschlossen werden könnte. Der angrenzende gemeindliche Flurweg, in dem derzeit noch die Wasserleitung verläuft, müsste später vom Eigentümer dazu erworben werden.

TOP **Fortsetzung der Sitzung im Feuerwehrhaus**

Die Sitzung wird um 18:40 Uhr im Feuerwehrhaus Weitramsdorf fortgesetzt.

Der Vorsitzende fragt an, ob die Tagesordnung um den Punkt 5.2 „Teilung des Grundstücks mit der Fl. Nr. 167 Gemarkung Weidach (Breiter Rain 13) und Errichtung eines zweiten Wohnhauses“ erweitert werden kann.

Beschluss:

Die Tagesordnung wird um den Tagesordnungspunkt 5.2 „Teilung des Grundstücks mit der Fl. Nr. 167 Gemarkung Weidach (Breiter Rain 13) und Errichtung eines zweiten Wohnhauses“ erweitert.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 1
Persönlich beteiligt:
Anmerkung:

TOP 3

Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 03.06.2020

Beschluss:

Das Protokoll des Bau- und Umweltausschusses vom 03.06.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 4

Überschreitung der Baugrenze mit einer Terrassenüberdachung, Fl. Nr. 372/6 Gem. Weidach, Ulmenweg 2, Eberhard Ludwig, Eichenweg 1a, 96479 Weitramsdorf

Der Vorsitzende erklärt, dass es für das Grundstück „Ulmenweg 2“ einen rechtskräftigen Bebauungsplan (Coburger Wegäcker II) gibt. Die Errichtung der Terrassenüberdachung war nicht im Bauantrag vorgesehen und wurde dementsprechend nicht genehmigt. Selbst wenn die Überdachung im Baueingabeplan dargestellt gewesen wäre, wäre das Einvernehmen nicht erteilt worden, da die Verkehrssicherheit auf Grund der Nähe zur Straße (60 cm im Kurvenbereich) nicht gegeben ist.

Ein Gremiumsmitglied schlägt vor, die Überdachung bis zu den Stützen zurückbauen zu lassen.





Ein Gremiumsmitglied merkt an, dass bei Vorlage des Bauantrags das Dach bestimmt nicht vom Gremium genehmigt worden wäre.

Ein Gremiumsmitglied erklärt, dass ein Architekt mit der Baufirma in Kontakt steht. Wenn der Bauherr so wie er beim Ortstermin angemerkt hat, nichts vom Überbau wusste, steht er nicht in der Haftung und die Kosten eines Rückbaus müsse dann entweder die bauausführende Firma oder der Architekt schultern. Des Weiteren handelt es sich beim Bebauungsplan „Coburger Wegäcker II“ um einen recht neuen Bebauungsplan. Wenn jetzt jeder so baut wie er möchte, ohne die Festsetzungen einzuhalten und im Nachhinein Alles genehmigt bekommt, sind die Bauherren die Dummen, die sich an die Festsetzungen halten.

Der Vorsitzende verliest die Stellungnahme der unteren Verkehrsbehörde des Landratsamts Coburg von H. Schirmag. H. Schirmag führt vier Möglichkeiten auf:

1. Einfriedung des Grundstücks mind. Im Bereich der Baugrenzenverletzung mittels Zaun (ggf. unter Verwendung retroreflektierender Bestandteile)
2. Anbringung einer Leitplanke/einer Leittafel (Zeichen 626ff.) am Dachüberstand
3. Bauliche oder markierungstechnische Anpassung der Straße (Hochbord/Schrammbord, Sperrflächenmarkierung i.V.m. Einengungsbeschilderung)
4. Rückbau des Dachüberstandes bzw. Anpassung des Dachüberstandes an die Linienführung der Straße.

Ein Gremiumsmitglied merkt an, dass die Kosten des Rückbaus im Vergleich zur Bausumme des gesamten Hauses marginal seien.

Ein Mitglied des Gremiums stellt fest, dass es sich um ein Fertighaus in Baukastenbauweise handelt und dass es bestimmt ein anderes fertiges Bauteil für einen Rückbau gibt.

Ein Gremiumsmitglied erklärt, dass das Haus ca. 5 ½ m von der Straße entfernt steht. Wenn der Vorbau nur bis zu den Stützen zurückgebaut wird, bleibt nicht mehr viel davon übrig und er sollte komplett entfernt werden.

Der Vorsitzende formuliert den Beschluss zum Rückbau der Überdachung.

Ein Gremiumsmitglied merkt an, er möchte vor der Abstimmung erst die Möglichkeit der anderen Beschlussvarianten erklärt bekommen.

Der Vorsitzende erwidert, dass die anderen Möglichkeiten nach der Abstimmung des ersten Beschlusses folgen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass die Terrassenüberdachung komplett zurückgebaut werden muss.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5
Nein-Stimmen: 4
Persönlich beteiligt: 0
Anmerkung:

TOP 5 **Bauvoranfragen**

TOP 5.1 **Errichtung eines Einfamilienwohnhauses im Bereich der Kienleite, Vanessa Strehler, Gartenstr. 3, 96450 Coburg**

Der Vorsitzende stellt dem Gremium den Bebauungsplan „Eigenäcker“ vor. Fr. Strehler möchte ein Einfamilienwohnhaus am Ende der „Kienleite“ errichten. Es handelt sich um ein Eckgrundstück welches relativ einfach zu erschließen ist.



Ein Gremiumsmitglied fragt nach, wie der künftige Grundstückseigentümer zum Grundstück gelangen kann.

Der Vorsitzende erklärt, dass die Zufahrt zum Grundstück über den im Süden gelegenen Flurweg der Flurbereinigungsgenossenschaft erfolgen kann.

Ein Gremiumsmitglied fügt an, dass der Bauplatz relativ schnell zu bebauen ist. Es sollten allerdings Auflagen in Betracht gezogen werden. Die Kosten der Erschließung z.B. Strom und Wasser sind vom zukünftigen Eigentümer zu tragen. Ebenso müssen sich die Erwerber später bei der Erschließung des kompletten Baugebietes mit an die Erschließungskosten beteiligen. Der im Eigentum der Gemeinde befindliche Feldweg müsse später wenn das Baugebiet erschlossen wird abgekauft werden. Für die Zufahrt über den Flurweg der Flurbereinigungsgenossenschaft muss eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Bauplatzes im Grundbuch eingetragen werden. Evtl. ist das Grundstück für den Interessenten zu klein.

Ein Gremiumsmitglied erklärt, dass die Kosten der Erschließung des gesamten Bebauungsplangebietes noch nicht klar sind. Bei einer Innenerschließung laufen sehr schnell Kosten auf, die genauso hoch liegen wie der normale Grund und Boden. Wenn wir der Bebauung einer Parzelle zustimmen, wird ein Präzedenzfall geschaffen.

Der Vorsitzende erklärt, dass wenn die Zustimmung zur Bebauung der einzelnen Parzelle erfolgt, noch gewährleistet sein muss, dass ein Bauträger das Baugebiet laut Bebauungsplan erschließen kann.

Ein Gremiumsmitglied merkt an, dass die Regierung fordert, Baulücken zu schließen und nicht an den Ortsrand zu bauen. Bei Zustimmung zum Vorhaben am Ortsrand könnte dies schädlich für Fördermittel sein.

Der Vorsitzende erklärt, dass es bereits einen Termin bei der Regierung von Oberfranken bei Fr. Maier gegeben hat. Dort wurde erklärt, dass bei Umsetzung von bereits aufgestellten Bebauungsplänen keine Probleme für Fördermittel entstehen. Selbst bei Neuaufstellung eines Bebauungsplans, der sehr gut begründet ist, gibt es keine Probleme mit der Auszahlung von Fördermitteln.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Voranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses im Bereich des Bebauungsplans „Eigenäcker“ unter folgenden Auflagen zu:

- Der Flurweg im östlichen Bereich des Grundstücks bleibt vorerst im Eigentum der Gemeinde. Er muss bei späterer Erschließung des Baugebietes durch einen Bauträger vom Bauherren mit erworben werden.
- Die Zufahrt zum Grundstück über den Flurweg der Flurbereinigungsgenossenschaft Weitramsdorf muss dinglich gesichert sein.
- Nach Erschließung des Baugebietes durch einen Bauträger sind die Kosten der Erschließung des gesamten Baugebietes anteilig zu erstatten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0

Anmerkung:

TOP 5.2 **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 Bebauungsplan „Lärchenhöhe 1“ sieht für das ca. 1.800 m² große Grundstück Fl.Nr. 167 der Gemarkung Weidach (Breiter Rain 13) nur ein Wohnhaus vor. Nun möchte ein Kaufinteressent das Grundstück teilen um ein zweites Wohnhaus zu errichten.





Ein Gremiumsmitglied fragt nach, ob das Grundstück erschlossen ist und wo die Leitungen und der Kanal liegen. Ihm sei es außerdem zu kurzfristig über die Anfrage zu entscheiden. Hier müssten noch mehr Informationen über das Grundstück eingeholt werden.

H. Förster erklärt, dass der Kanal in der Straße „Breiter Rain“ liegt und die Gemeinde die Kosten für die Verlegung des Kanals in der Straße tragen muss. Ursprünglich wurde der Kanal für das Grundstück durch das nördlich liegende Grundstück „Tannenweg 8a“ verlegt. Der Grundstückseigentümer verweigert allerdings die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für den gemeindlichen Kanal.

Ein Gremiumsmitglied merkt an, dass bei einer Teilung des Grundstücks die Erschließung des hinter liegenden Grundstücks gewährleistet sein muss.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Teilung des Grundstücks und der Errichtung von zwei Wohnhäusern zu. Die Erschließung des hinter liegenden Grundstücks übernimmt der Eigentümer.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anmerkung:	

TOP 6.1

Geländeauffüllung Fl.Nr. 533 Gem. Weidach, Frank Schindhelm, Glender Str. 7, 96450 Coburg

Der Antragsteller beabsichtigt auf den Grundstücken der Fl. Nrn. 553, 554 und 552 der Gemarkung Weidach eine Geländeauffüllung vorzunehmen. Es handelt sich um ca. 41.000 m² Erde, die auf die landwirtschaftliche Nutzfläche aufgebracht werden soll. Der Bauantrag wurde im Bauamt vorgelegt allerdings fehlten bis dato noch Nachbarunterschriften.

Ein Gremiumsmitglied merkt an, dass die Zufahrt nur über die „Schäfersgasse“ oder die „Bergstraße“ erfolgen kann. Beide Möglichkeiten sind den Anwohnern nicht zuzumuten.

H. Förster erklärt, dass bei der Masse von ca. 41.000 m² ca. 3.400 LKW Fahrten benötigt werden. Bei hin- und Rückfahrt wären dies ca. 6.800 LKW Fahrten die die Anwohner zu ertragen hätten.

Ein Gremiumsmitglied merkt an, dass die „Schäfersgasse“ nach „Strabs“ erst vor ein paar Jahren erneuert und von den Anwohnern bezahlt wurde. Durch die hohe Anzahl von schweren LKW ist nicht auszuschließen, dass die „Schäfersgasse“ Schaden nimmt. Dies kann man den Anwohnern, die die Straße bezahlt haben, nicht zumuten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zur Geländeauffüllung der Fl. Nrn. 552, 553, 554 der Gemarkung Weidach.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 7

Mitteilung und Anfragen

Die öffentliche Sitzung wird um 19:45 Uhr geschlossen.