

Niederschrift
über die öffentliche
Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 05.02.2015
Beginn: 17:30 Uhr Ende: 18:50 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal, "Neues Rathaus" Wendelstein, Schwabacher Str. 8

Anwesend:

Vorsitzender

Werner Langhans

berufsmäßiger Marktgemeinderat

Harald Jakob

Ausschussmitglieder

Cornelia Griesbeck

Ute Kluge

Helmut Mederer

Willibald Milde

Thomas Puschner

Inge Sutor

Carolin Claudia Töllner

Klaus Vogel

2. Stellvertreter/in

Heinz Löhlein

Schriftführerin

Heike Polster

Verwaltung

Uwe Babinsky

Willibald Hierl

Marktgemeinderäte als Gäste

Doris Neugebauer

Johannes Pohl

Gäste

Herr Wolfrum (Planungsbüro Wolfrum)

14 Bürger

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Robert Pölloth

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Frau Marktgemeinderätin Griesbeck schlägt vor, den unter TOP 10 vorgesehenen Tagesordnungspunkt „Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein im Umgriff der KoW Kompostierungs-GmbH in Kleinschwarzenlohe“ wegen des rechtlich schwierigen Sachverhalts von der heutigen Tagesordnung abzusetzen und den Gutachter vor einer Entscheidung zu einem Erläuterungstermin einzuladen.

Dieser Vorschlag wird vom Gremium einstimmig angenommen.

Darüber hinaus besteht mit folgender Tagesordnung Einverständnis.

Tagesordnung:

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 15.01.2015
- 2 Berichterstattung
 - 2.1 allgemein
 - 2.2 von Schreiben
- 3 Fragen der Bürgerinnen und Bürger
 - 3.1 allgemein
 - 3.2 zu einzelnen Punkten der Tagesordnung
- 4 Kanaleigenüberwachung: Sachstandsbericht zum Stand der Zustandserfassung, Zustandsbewertung und Sanierungsplanung in den Ortsteilen Wendelstein, Kleinschwarzenlohe, Großschwarzenlohe und Sperberslohe
Vorlage: V/219/2015
- 5 9. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein im Bereich der Heinrich-Wich-Straße
Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Feststellungsbeschluss
Vorlage: IV/470/2015
- 6 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 Kleinschwarzenlohe "Sondergebiet Heinrich-Wich-Straße"
Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss
Vorlage: IV/476/2015
- 7 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet W 4.3 und W 4.4 Am Kohlschlag"
Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und

Behördenbeteiligung
Vorlage: IV/477/2015

- 8 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
Wendelstein im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbege-
biet W 4.3 und W 4.4 Am Kohlschlag"
Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur früh-
zeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Vorlage: IV/479/2015
- 9 5. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet W 4.3
und W 4.4 Am Kohlschlag"
Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur früh-
zeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Vorlage: IV/478/2015
- 10 Umbau, Erweiterung und Nutzungsänderung des bestehen-
den Neben- und Garagengebäudes zu einem
Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Untere Rathaus-
gasse 18
Vorlage: IV/472/2015
- 11 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf
einer Teilfläche des Grundstücks FINr. 288/2, Gemarkung
Kleinschwarzenlohe, Nähe "Am Schwarzachgrund" - Antrag
auf Vorbescheid
Vorlage: IV/471/2015
- 12 Bauvoranfrage auf Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern
mit jeweils 8 Wohnungen auf dem Grundstück Am Richter-
haus 16/18, FINrn. 222/4 und 222/5, Gemarkung Röthenbach
b.St.W.
Vorlage: IV/473/2015
- 13 Errichtung von sechs Werbefahnen auf dem Grundstück
Erichmühle 1
Vorlage: IV/474/2015
- 14 Sonstiges

zu 1 Genehmigung der Niederschrift vom 15.01.2015

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.01.2015 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10	Ja:	10
Pers. beteiligt:	0	Nein:	0

zu 2 Berichterstattung

zu 2.1 allgemein

Es liegt nichts vor.

zu 2.2 von Schreiben

Es liegt nichts vor.

zu 3 Fragen der Bürgerinnen und Bürger

zu 3.1 allgemein

Es liegt nichts vor.

zu 3.2 zu einzelnen Punkten der Tagesordnung

Herr Ulrich Bauer wünscht Ausführungen zum abgesetzten ehemaligen Tagesordnungspunkt 10 - Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein im Umgriff der KoW Kompostierungs-GmbH in Kleinschwarzenlohe“.

Herr Babinsky verweist hierzu auf den vorgesehenen Gutachtertermin.

Herr Bauer erkundigt sich, ob die Erläuterung durch den Gutachter in öffentlicher oder nicht-öffentlicher Weise erfolgen soll.

Herr Babinsky weist darauf hin, dass es sich hierbei um eine Vorberatung handelt, die nicht-öffentlich durchgeführt wird.

Ein Bürger möchte zu Tagesordnungspunkt 4 wissen, ob die Unterlagen zur Kanaleigenüberwachung eingesehen werden können.

Der Vorsitzende teilt mit, dass dies möglich sei, allerdings benötigten die umfangreichen Unterlagen eine Erörterung und müssten gegebenenfalls aufbereitet werden.

zu 4 Kanaleigenüberwachung: Sachstandsbericht zum Stand der Zustandserfassung, Zustandsbewertung und Sanierungsplanung in den Ortsteilen Wendelstein, Kleinschwarzenlohe, Großschwarzenlohe und Sperberslohe

Herr Wolfrum vom Planungsbüro Wolfrum erläutert den Sachstandsbericht zur Kanaleigenüberwachung.

**zu 5 9. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein im Bereich der Heinrich-Wich-Straße
Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Feststellungsbeschluss**

Herr Wolfrum verlässt um 18:20 Uhr die Sitzung.

Herr Babinsky erläutert den Sachverhalt.

Frau Marktgemeinderätin Töllner verweist auf die Stellungnahme des Bundes Naturschutz hinsichtlich der grundsätzlichen Festsetzung von Solarthermie und/oder Photovoltaikanlagen für Neubaumaßnahmen und regt an, wegen der schweren rechtlichen Durchsetzbarkeit die Verwendung von Solarthermie und Photovoltaikanlagen zumindest für die Zukunft über den Abschluss städtebaulicher Verträge zu regeln.

Herr Babinsky teilt mit, dass dies denkbar sei, allerdings sei bei Abschluss eines Vertrages immer das Einverständnis des Vertragspartners Voraussetzung. Bei der Erstellung des für das Gemeindegebiet geplanten Energienutzungsplans solle man prüfen, wo der Einsatz dieser Techniken sinnvoll sei. Auch bei der Aufstellung eigener Bebauungspläne könne man in Zukunft darauf achten. Allerdings sei ein generelles Vorschreiben bei Neubauten derzeit rechtlich bedenklich. Auch das Landratsamt Roth könne hierzu derzeit keine eindeutigen Angaben machen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss ist nur vorberatend tätig. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Beschlussfassung:

Der Marktgemeinderat fasst zu o. g. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung bestehend aus dem

- a) Planblatt vom 22.10.2014,
- b) Begründung mit Umweltbericht vom 22.10.2014,

den Feststellungsbeschluss.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 10 Ja: 9

Pers. beteiligt: 0 **Nein: 1**

zu 6 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 Kleinschwarzenlohe "Sondergebiet Heinrich-Wich-Straße"
Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau und Umweltausschuss ist nur vorberatend tätig. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Beschlussfassung:

Der Marktgemeinderat beschließt den o. g. Bebauungsplan bestehend aus

- a) Planblatt vom 22.10.2014,
- b) Satzungstext vom 22.10.2014,
zuletzt geändert am 28.01.2015,
- c) Begründung vom 22.10.2014,
zuletzt geändert am 28.01.2015,
- d) Umweltbericht vom 22.10.2014,
zuletzt geändert am 28.01.2015.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 10 **Ja: 9**
Pers. beteiligt: 0 **Nein: 1**

zu 7 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet W 4.3 und W 4.4 Am Kohlschlag"
Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss ist nur vorberatend tätig. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Beschlussfassung:

I. Der Änderungsbereich wird wie folgt umgrenzt

im Westen	durch die westlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 1273/54, 1273/55, 1273/56, und 1273/57 Gemarkung Wendelstein,
im Norden	durch die nördlichen Grenzen der Grundstück Fl.Nrn. 1273/53 und 1273/54 Gemarkung Wendelstein,
im Osten	durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 1273/49, 1273/52 und 1273/53 Gemarkung Wendelstein,

im Süden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 1273/49, 1273/50, 1273/59, 1273/57, 1273/94 und 1273/95 Gemarkung Wendelstein,

und umfasst aus der Gemarkung Wendelstein folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1273/49, 1273/50, 1273/51, 1273/52, 1273/53, 1273/54, 1273/55, 1273/56, 1273/57, 1273/59, 1273/94, und 1273/95.

Der Bauleitplan hat nachfolgenden Inhalt:
Festsetzung von gewerblichen Bauflächen durch den Wegfall einer öffentlichen Verkehrsfläche.

II. Der Marktgemeinderat billigt zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung folgende Planungsunterlagen:

Planblatt vom 19.01.2015,
Satzung vom 19.01.2015,
Begründung mit Umweltbericht vom 19.01.2015.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10	Ja:	10
Pers. beteiligt:	0	Nein:	0

zu 8 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet W 4.3 und W 4.4 Am Kohlschlag" Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss ist nur vorberatend tätig. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Beschlussfassung:

I. Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (11. Änderung) für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist

im Westen	durch die westliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 1273/89 Gemarkung Wendelstein,
im Norden	durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 1047 und 1273/89 Gemarkung Wendelstein,
im Osten	durch die östliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 1047 Gemarkung Wendelstein,
im Süden	durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 1047 und 1273/89 Gemarkung Wendelstein.

und aus der Gemarkung Wendelstein die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1047 und 1273/89 umfasst:

Die Änderung hat nachfolgenden Inhalt:

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbegebiet“ und „Fläche zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

II. Der Marktgemeinderat billigt zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung folgende Planungsunterlagen:

Planblatt vom 23.01.2015,
Begründung mit Umweltbericht vom 23.01.2015.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10	Ja:	10
Pers. beteiligt:	0	Nein:	0

zu 9 5. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet W 4.3 und W 4.4 Am Kohlschlag"
Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frau Marktgemeinderätin Töllner weist auf die Möglichkeit der Festsetzung von Photovoltaikanlagen bei dieser Bebauungsplanänderung hin.

Herr Babinsky teilt mit, dass der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen sei, in den die Anregung gegebenenfalls aufgenommen werden könnte.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss ist nur vorberatend tätig. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Beschlussfassung:

I. Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des o. g. Bebauungsplanes (5. Änderung) für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist

im Westen	durch die westliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 1273/89 Gemarkung Wendelstein,
im Norden	durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 1047 und 1273/89 Gemarkung Wendelstein,
im Osten	durch die östliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 1047 Gemarkung Wendelstein,
im Süden	durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 1047 und 1273/89 Gemarkung Wendelstein.

und aus der Gemarkung Wendelstein die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1047 und 1273/89 umfasst:

Der Bauleitplan hat nachfolgenden Inhalt:

Änderung von Grünfläche und landwirtschaftlicher Nutzfläche in Gewerbegebiet und Grünfläche.

II. Der Marktgemeinderat billigt zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung folgende Planungsunterlagen:

Planblatt mit Satzung vom 23.01.2015,
Begründung mit Umweltbericht vom 23.01.2015.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10	Ja:	9
Pers. beteiligt:	0	Nein:	1

zu 10 Umbau, Erweiterung und Nutzungsänderung des bestehenden Neben- und Garagengebäudes zu einem Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Untere Rathausgasse 18

Beschluss:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10	Ja:	8
Pers. beteiligt:	0	Nein:	2

zu 11 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf einer Teilfläche des Grundstücks FlNr. 288/2, Gemarkung Kleinschwarzenlohe, Nähe "Am Schwarzachgrund" - Antrag auf Vorbescheid

Frau Marktgemeinderätin Sutor spricht sich gegen das Bauvorhaben aus, da es im Landschaftsschutzgebiet liegt. Man habe das Thema schon mehrfach im Gremium behandelt.

Aus Sicht von Frau Marktgemeinderätin Griesbeck sollte der Bebauung zugestimmt werden. Sie schlägt folgenden Beschlussvorschlag vor: „Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt“.

Herr Marktgemeinderat Milde sieht in dem Grundstück kein schützenswertes Grundstück, das im Landschaftsgebiet verbleiben sollte.

Frau Marktgemeinderätin Töllner spricht sich dafür aus, die Baulinie nicht zu verschieben.

Herr Marktgemeinderat Vogel geht davon aus, dass das Grundstück seinerzeit aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen worden wäre, wenn es eingezäunt gewesen wäre.

Beschluss:

Der Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10	Ja:	8
Pers. beteiligt:	0	Nein:	2

zu 12 Bauvoranfrage auf Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 8 Wohnungen auf dem Grundstück Am Richterhaus 16/18, FINrn. 222/4 und 222/5, Gemarkung Röthenbach b.St.W.

Herr Babinsky weist auf eine zwischenzeitlich eingegangene E-mail der Nachbarn hin, die sich gegen eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern aussprechen.

Frau Marktgemeinderätin Griesbeck sieht eine Wohnbebauung als grundsätzlich denkbar an. Auch die Errichtung des im Bebauungsplan vorgesehenen kirchlichen Gebäudes hätte eine gewisse Intensität aufgewiesen.

Herr Babinsky bittet das Gremium darum, eine Zielsetzung hinsichtlich der Errichtung von Geschoss- oder Einfamilienhäusern zu geben.

Aus Sicht von Frau Marktgemeinderätin Töllner ist die beantragte Bebauung zu groß und zu dicht. Man solle sich eher an dem im Bebauungsplangebiet vorhandenen Doppelhäusern orientieren.

Auch Frau Marktgemeinderätin Sutor spricht sich für eine Bebauung mit Doppelhäusern aus.

Herr Marktgemeinderat Vogel regt an, der Antragsteller solle die Bebauung des Grundstücks noch einmal überdenken. Man könne sich an dem vorhandenen Mehrfamilienhaus orientieren. Aus seiner Sicht sei die Errichtung eines Mehrfamilienhauses denkbar, allerdings sei der vorgelegte Bebauungsvorschlag zu verdichtet.

Der Vorsitzende schlägt vor, die Entscheidung über den Tagesordnungspunkt zu vertagen und nochmals mit dem Bauwerber zu sprechen.

Herr Babinsky erläutert das Bebauungsplanverfahren für die anwesenden Bürger.

Beschluss:

Die Entscheidung über den Tagesordnungspunkt wird vertagt. Mit dem Bauwerber soll nochmals ein Gespräch geführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10	Ja:	10
Pers. beteiligt:	0	Nein:	0

zu 13 Errichtung von sechs Werbefahnen auf dem Grundstück Erichmühle 1

Beschluss:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10	Ja:	10
Pers. beteiligt:	0	Nein:	0

zu 14 Sonstiges

Es liegt nichts vor.

gez. Werner Langhans
Erster Bürgermeister

gez. Heike Polster
Schriftführer/in