

Niederschrift
über die öffentliche
Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 06.10.2016
Beginn: 18:30 Uhr Ende: 19:10 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal, "Neues Rathaus" Wendelstein, Schwabacher Str. 8

Anwesend:

Vorsitzender

Werner Langhans

berufsmäßiger Marktgemeinderat

Harald Jakob

Ausschussmitglieder

Ute Kluge

Helmut Mederer

Willibald Milde

Robert Pölloth

Thomas Puschner

Michael Rösler

Inge Sutor

Carolin Claudia Töllner

Schriftführerin

Heike Polster

Verwaltung

Willibald Hierl

Marktgemeinderätin als Gast

Sonja Kreß von Kressenstein

Presse

Gunther Hess

12 Bürger

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Cornelia Griesbeck

Klaus Vogel

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Darüber hinaus besteht mit folgender Tagesordnung Einverständnis.

Tagesordnung:

- 1** Genehmigung der Niederschrift vom 01.09.2016
- 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** Bekanntgabe von Vergaben
- 5** Anfrage auf Änderung des Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 15 für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 712/10, Gemarkung Wendelstein, gegenüber Farnstraße 1
Vorlage: IV/644/2016
- 6** Dachgeschossausbau, Einbau einer Loggia und Umnutzung von Übernachtungszimmern in Wohnflächen sowie Einbau eines Aufzugs im Anwesen Hauptstraße 19 bzw. Marktstraße 2
Vorlage: IV/637/2016
- 7** Erweiterung des Dachgeschosses auf dem Grundstück Pachelbelweg 2
Vorlage: IV/642/2016
- 8** Bauvoranfrage auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Gartenweg 9
Vorlage: IV/643/2016
- 9** Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gesamt elf Wohneinheiten und Nebengebäuden auf dem Grundstück Kugelhammerweg 1
Vorlage: IV/639/2016
- 10** Anbau von Wohn- und Schlafräumen sowie einer Garage am Anwesen Bergstraße 11
Vorlage: IV/640/2016
- 11** Bauvoranfrage auf Errichtung eines Doppelhauses auf dem

Grundstück Talstraße 1, Ecke Zum Schloß/Bierweg
Vorlage: IV/647/2016

- 12** Aufstellung des Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 36 "Seniorenzentrum Wendelstein an der Sperbersloher Straße"
Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss
Vorlage: IV/641/2016
- 13** Aufstellung des Grünordnungsplanes Nr. 63 "Hammerwerkstraße" und 10. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Schwarzenbruck
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde
Vorlage: IV/635/2016
- 14** Sonstiges

zu 1 Genehmigung der Niederschrift vom 01.09.2016

Beschluss:

Die Niederschrift wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Persönlich beteiligt: 0

zu 2 Berichterstattung

zu 2.1 allgemein

Arbeitsantritt von Herrn Kühnlein

Herr Hierl teilt mit, dass Herr Kühnlein seit seinem Arbeitsantritt am 01.08.2016 mit der weiteren Bearbeitung des Baumkatasters beschäftigt sei. Dabei wurden diverse Schäden entdeckt.

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

Bebauung Farnstraße

Von Seiten einiger Anwesender bestehen Fragen zu Tagesordnungspunkt 5 - Anfrage auf Änderung des Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 15 für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 712/10, Gemarkung Wendelstein, gegenüber Farnstraße 1.

Es wurden die Fragen aufgeworfen, warum sich der Antragsteller nicht an das im Jahr 2014 beschlossene Konzept halte und die Gemeinde trotz Festhalten des Investors an seiner bisherigen Planung weiterhin eine Bebauungsplanänderung verfolge, ob das bisherige oder ein neues Planungsbüro beauftragt werde und ob es Vorgaben von Seiten des Marktes gebe. Von Interesse war auch die weitere Vorgehensweise bei der Weiterverfolgung des Projekts und der Umfang einer möglichen Bürgerbeteiligung. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass keine Zufahrt über den Heuweg erfolgen sollte.

Der Vorsitzende teilt mit, es habe sich seinerzeit um eine Anfrage gehandelt. Das Planungsbüro sei noch nicht bekannt. Man könne sich abweichend von der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung mit Kettenhäusern auch eine lockerere Bebauung vorstellen, mehrgeschossige Bauten seien denkbar. Die Zufahrt solle über das Baugrundstück selbst erfolgen. Alles andere wolle man von einem Städteplaner erarbeiten lassen. Sollte der Investor an der ursprünglichen Planung festhalten, werde keine Bebauungsplanänderung erfolgen.

Herr Jakob weist darauf hin, dass es letztendlich auch zu keinem neuen Konzept kommen könne. Er regt an, vorab eine Kostentragungszusage des Bauwerbers einzuholen.

zu 4 Bekanntgabe von Vergaben

Herr Hierl teilt mit, dass der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 29.09.2016 den Auftrag für die Sanierung der Fassade und der Fenster an der Grundschule Kleinschwarzenlohe an die Firma Kopol Bau GmbH als wenigstnehmende Bieterin erteilt habe.

zu 5 Anfrage auf Änderung des Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 15 für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 712/10, Gemarkung Wendelstein, gegenüber Farnstraße 1

Frau Marktgemeinderätin Töllner teilt mit, dass von Seiten der Grünen die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts als überflüssig abgelehnt werde. Statt eines Geschosswohnungsbaus sollten Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet werden.

Mit dem Vorschlag von Herrn Jakob, den Beschlussvorschlag hinsichtlich einer Kostenübernahmeerklärung des Investors zu ergänzen, besteht im Gremium Einverständnis.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Beschlusses vom 05.06.2014 von einem Planungsbüro ein städtebauliches Konzept für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 712/10, Gemarkung Wendelstein, erstellen zu lassen. Danach wird entschieden, ob ein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet wird. Vor Beauftragung eines städtebaulichen Konzepts ist die Kostentragungszusage des Bauwerbers einzuholen.

Mehrheitlich beschlossen

Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9 Persönlich beteiligt: 0

zu 6 Dachgeschossausbau, Einbau einer Loggia und Umnutzung von Übernachtungszimmern in Wohnflächen sowie Einbau eines Aufzugs im Anwesen Hauptstraße 19 bzw. Marktstraße 2

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Persönlich beteiligt: 0

zu 7 Erweiterung des Dachgeschosses auf dem Grundstück Pachelbelweg 2

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Persönlich beteiligt: 0

zu 8 Bauvoranfrage auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Gartenweg 9

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Persönlich beteiligt: 0

zu 9 Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gesamt elf Wohneinheiten und Nebengebäuden auf dem Grundstück Kugelhammerweg 1

Frau Marktgemeinderätin Töllner regt an, in Zukunft darauf zu achten, dass Garagen in ähnlichen Fällen von der Straße zurückgesetzt errichtet werden.

Herr Marktgemeinderat Rösler weist darauf hin, dass das Gebäude bereits nach hinten gerückt wurde.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Gegenüber dem Landratsamt Roth wird eine Eindeckung der Gebäude mit Biberschwanzziegeln angeregt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Persönlich beteiligt: 0

zu 10 Anbau von Wohn- und Schlafräumen sowie einer Garage am Anwesen Bergstraße 11

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Persönlich beteiligt: 0

**zu 11 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück
Talstraße 1, Ecke Zum Schloß/Bierweg**

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Der Garagenstandort für die östliche Doppelhaushälfte sollte aufgrund der langen Zufahrt an einer anderen Stelle gewählt werden.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Persönlich beteiligt: 0

**zu 12 Aufstellung des Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 36 "Seniorenzentrum
Wendelstein an der Sperbersloher Straße"
Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der erneuten öffentlichen Aus-
legung und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

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

1. Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenannte Abwägung. Auf die Abwägungsentscheidungen in den Sitzungen des Marktgemeinderates vom 28.01.2016 und 28.04.2016 wird verwiesen.

2. Der Marktgemeinderat fasst zu oben genannten Bebauungsplan, bestehend aus

- a) Planblatt mit textlichen Festsetzungen vom 28.09.2016,
- b) Begründung mit Umweltbericht vom 28.09.2016,

den Satzungsbeschluss.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Persönlich beteiligt: 0

- zu 13 Aufstellung des Grünordnungsplanes Nr. 63 "Hammerwerkstraße" und 10.
Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde
Schwarzenbruck
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde**

Beschlussvorschlag:

Es werden keine Einwendungen erhoben.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Persönlich beteiligt: 0

- zu 14 Sonstiges**

Es liegt nichts vor.

gez. Werner Langhans
Erster Bürgermeister

gez. Heike Polster
Schriftführer/in