

Niederschrift
über die öffentliche
Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 09.03.2017
Beginn: 18:30 Uhr Ende: 20:15 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal, "Neues Rathaus" Wendelstein, Schwabacher Str. 8

Anwesend:

Vorsitzender

Werner Langhans

Ausschussmitglieder

Cornelia Griesbeck

Ute Kluge

Helmut Mederer

Willibald Milde (abwesend ab 19:35 Uhr)

Robert Pölloth

Thomas Puschner

Carolin Claudia Töllner

2. Stellvertreter/in

Johannes Pohl (Stellvertreter ab 19:35 Uhr)

Dr. Anja Tobermann

Schriftführerin

Heike Polster

Verwaltung

Uwe Babinsky

Willibald Hierl

Marktgemeinderätin als Gast

Sonja Kreß von Kressenstein

Gäste:

Herr Reichel (Fa. Dt. Reihenhause AG)

Herr Kolder (Fa. Dt. Reihenhause AG)

11 Zuhörer

Abwesend:

berufsmäßiger Marktgemeinderat

Harald Jakob

Ausschussmitglieder

Inge Sutor

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 02.02.2017
- 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** Antrag zur Einleitung von Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 Großschwarzenlohe (Hörnlein-Areal) und der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren
Vorlage: IV/680/2017
- 6** Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Sonnenstraße 6
Vorlage: IV/678/2017
- 7** Bauvoranfrage auf Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Am Reichswald 9
Vorlage: IV/679/2017
- 8** Aufstellung des Vorhabens- und Erschließungsplanes "Gsteinacher Straße 9a" durch die Gemeinde Schwarzenbruck
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde
Vorlage: IV/673/2017
- 9** 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 11. Änderung des Landschaftsplanes Rednitzhembach und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1c Untermainbach im Bereich "Am Hohen Hof"
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde
Vorlage: IV/676/2017

- 10** Aufstellung des Vorhabens- und Erschließungsplanes
"Immenweg 2+4" durch die Gemeinde Schwarzenbruck
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Ge-
meinde
Vorlage: IV/674/2017
- 11** Aufstellung des Vorhabens- und Erschließungsplanes "Tan-
nenweg 8" durch die Gemeinde Schwarzenbruck
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Ge-
meinde
Vorlage: IV/675/2017
- 12** 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem
Landschaftsplan der Stadt Nürnberg im Bereich der Regens-
burger Straße
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Ge-
meinde
Vorlage: IV/677/2017
- 13** Sonstiges

zu 1 Genehmigung der Niederschrift vom 02.02.2017

Beschluss:

Die Niederschrift wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen

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

zu 2 Berichterstattung

zu 2.1 allgemein

Neubau Feuerwehr Röthenbach

Herr Hierl teilt mit, dass die Bauarbeiten an der Feuerwehr in Röthenbach in großen Schrit-
ten vorangehen.

Umbau Schule Kleinschwarzenlohe

Weiterhin berichtet er, die Firma Schalk habe diese Woche die Arbeiten an der Schule
Kleinschwarzenlohe aufgenommen. Die Fa. IDS habe zwischenzeitlich mit den Dacharbeiten
begonnen.

Neugestaltung Ortseingang Röthenbach/Alte Salzstraße

Die Fa. Grabinger habe im Bereich vor ihrem Gartenbaubetrieb mit der Neugestaltung des Ortseinganges Röthenbach Alte Salzstraße/ST 2239 begonnen. Zunächst würden durch die Firma Wege angelegt. Anschließend würden vier bis fünf Bäume vom Markt Wendelstein angeliefert und von der Fa. Grabinger gepflanzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite könnten aufgrund dort verlegter Versorgungsleitungen keine Bäume gepflanzt werden.

Der Vorsitzende ergänzt, dass auch auf dem Grund des Freistaats Bayern an der Staatstraße Beete angelegt würden. Eine Überquerungsmöglichkeit der Staatstraße werde nicht geschaffen.

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

Fragen zu TOP 5

Auf Nachfrage einer ZuhörerIn, die aufgrund der Ausweisung des Wohngebietes Probleme für die angrenzenden bäuerlichen bzw. Gewerbebetriebe befürchtet, verweist Herr Babinsky auf das Bebauungsplanänderungsverfahren. Der Investor müsse in einem Lärmschutzgutachten nachweisen, dass bestehende Betriebe nicht benachteiligt würden. Sofern sich die Betriebe im Rahmen ihrer Baugenehmigung bewegen, sei ihr Bestand gesichert.

Frau Pamer erwartet Parkprobleme durch das neue Baugebiet. Weiterhin möchte sie wissen, ob eine Integration der Neubürger ausschließlich durch die Vereine erfolgen solle oder ob die Einrichtung einer Bürgerbegegnungsstätte geplant sei. Herr Babinsky teilt mit, dass je Haus zwei Stellplätze nachzuweisen seien. Zudem werde Carsharing angeboten. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass man einen großen Anteil an einheimischen jungen Familien im Baugebiet erwarte. Ein Konzept für eine Integration sei nicht vorgesehen. Herr Babinsky ergänzt, dass man diesbezüglich keine Bedenken habe.

Herr Abraham möchte wissen, ob zum Schutz der bestehenden Betriebe ein Mischgebiet als Puffer ausgewiesen werden könne. Hierzu berichtet Herr Babinsky, dass durch die Art der geplanten Bebauung entlang der Kreisstraße ein besserer Lärmschutz als durch die Ausweisung eines Mischgebiets erreicht werden könne.

zu 4 Bekanntgabe von Vergaben

Herr Hierl teilt mit, dass in der nichtöffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 22.02.2017 der Auftrag für die Rohbauarbeiten zur Sanierung der Grundschule Kleinschwarzenlohe an die Fa. Xaver Schalk GmbH aus Wendelstein als wenigstnehmende Bieterin vergeben wurden.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 02.02.2017 wurden zur Sanierung der Grundschule Kleinschwarzenlohe die Aufträge für die Heizungsarbeiten an die Fa. KS Heizungstechnik GmbH aus Nürnberg sowie die Lüftungsarbeiten an die Firma Schlagberger GmbH aus Nürnberg als jeweils wenigstnehmende Bieterinnen vergeben.

zu 5 Antrag zur Einleitung von Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 Großschwarzenlohe (Hörnlein-Areal) und der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Reichel und Herrn Kolder von der Deutschen Reihenhäuser AG.

Herr Reichel berichtet vom bisherigen Verfahrensstand und erläutert das alte und die neuen Planungskonzepte. Anregungen der Bürgerinitiative sowie aus der Mitte des Marktgemeinderates seien in die neue Planung eingeflossen.

Herr Kolder erklärt die geplanten passiven Lärmschutzmaßnahmen und teilt mit, dass im Lärmschutzgutachten zum alten Konzept keine Beeinträchtigungen der bestehenden Betriebe festgestellt wurden. Für die nun angepasste Planung werde ein neues Gutachten erstellt.

Herr Reichel erwartet im neuen Gutachten eine weitere Verbesserung des Lärmschutzes.

Der Vorsitzende dankt für den Sachvortrag und eröffnet die Diskussion.

Frau Marktgemeinderätin Dr. Tobermann freut sich über die neue Wohnbebauung, da sie diese für den Ortsteil Großschwarzenlohe zuträglicher als eine früher beabsichtigte Gewerbeplanung hält. Sie spricht sich jedoch gegen die Planungsvariante mit den viergeschossigen Wohnanlagen aus. Sie begrüßt die Einrichtung eines zentralen Platzes, allerdings könnten die Hausgrundstücke etwas großzügiger gestaltet werden. Sie regt an, durch Wegfall von zwei Reihenhäusern westlich des geplanten Kinderspielplatzes und den diesen Häusern zugeordneten vier Stellplätzen zwischen den einzelnen Grünflächen einen durchgängigen Platz zu schaffen.

Herr Reichel teilt mit, dass die Planung noch angepasst werden könne.

Herr Babinsky weist darauf hin, dass der Ausschuss vorberatend tätig sei. Man könne heute Anregungen aufnehmen und das Konzept bis zur Sitzung des Marktgemeinderates anpassen.

Frau Marktgemeinderätin Griesbeck wünscht ebenfalls keine viergeschossige Bebauung und befürwortet die Einrichtung des Gemeinschaftseigentums. Die bestehenden Betriebe seien

zu erhalten. Hinsichtlich der Lärmschutzproblematik weist sie darauf hin, dass sich auf dem gegenüberliegenden Betriebsgelände auch eine Wohnung befinde. Im Hinblick auf die Stellplätze ist sie der Auffassung, dass seitens der Käufer zumindest die Errichtung von Carports gefordert werde. Sie regt an, die Hälfte der Stellplätze mit der Option auf Errichtung eines Carports anzubieten, da diese im Gegensatz zu Garagen erfahrungsgemäß nicht zweckentfremdet genutzt würden. Zudem solle man die Anbringung von Photovoltaik auf den Carports und die Einspeisung des Stroms zur Refinanzierung der Anlage ermöglichen und zudem Glasfaserleitungen einplanen.

Herr Marktgemeinderat Milde verlässt um 19:35 die Sitzung und wird von Herrn Marktgemeinderat Pohl vertreten.

Herr Reichel gibt zu bedenken, dass es sich bei dem geplanten Blockheizkraftwerk um ein geschlossenes System für Strom und Wärme handle. Zudem bestünde Gemeinschaftseigentum, wohingegen die einzelnen Photovoltaikanlagen realgeteilt herausgerechnet werden müssten.

Auch Frau Marktgemeinderätin Töllner hält die Errichtung der mehrgeschossigen Wohnanlagen für undenkbar. Sie möchte wissen, ob die Beläge der Verkehrsflächen versickerungsfähig gestaltet würden. Sie befürchtet, dass durch die Errichtung der Carports weniger Bäume gepflanzt werden könnten und erkundigt sich weiterhin, ob bereits Vorstellungen zur Gestaltung der Umzäunungen bestünden.

Herr Reichel teilt mit, dass die Verkehrsflächen versickerungsfähig ausgebaut würden.

Herr Kolder sagt zu, dass die Einfriedungen entsprechend den Wünschen des Marktes Wendelstein angelegt werden können.

Herr Marktgemeinderat Pölloth regt an, die Reihenhäuser entlang der Rother Straße 5 m nach Westen zu verlegen, um so dort vor den Häusern Stellplätze anlegen zu können.

Herr Reichel teilt mit, dass ein Abrücken von der Straße aus lärmschutztechnischer Sicht nicht empfehlenswert sei.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss ist nur vorberatend tätig. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat, auf Grundlage des von der Fa. Deutsche Reihenhäuser vorgelegten Bebauungskonzepts Variante IV (reine Reihenhäuserbebauung) die Einleitungsbeschlüsse für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (13. Änderung) zu fassen.

Mehrheitlich beschlossen

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

Das Bebauungskonzept soll jedoch dahingehend modifiziert werden, als die zentrale Grünfläche durch den Wegfall von zwei westlich des geplanten Kinderspielplatzes/Gemeinschaftsplatzes gelegenen Reihenhäusern sowie vier Stellplätzen vergrößert wird. Zudem soll geprüft werden, ob auf etwa der Hälfte der Stellplatzflächen Carports errichtet werden können. Im Gebiet sollten nur sockellose Einfriedungen zulässig sein.

Mehrheitlich beschlossen

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

**zu 6 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
auf dem Grundstück Sonnenstraße 6**

Beschluss:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt. Der Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit einem Satteldach und einer Dachneigung unter 30 Grad wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Mehrheitlich beschlossen

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

**zu 7 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Am
Reichswald 9**

Beschluss:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in der vorgelegten Form nicht erteilt. Der Errichtung eines Doppelhauses mit Satteldach und abweichender Firstrichtung wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Die Stellplätze sind in Größe und Anzahl entsprechend den Regelungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu erbringen.

Einstimmig beschlossen

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

**zu 8 Aufstellung des Vorhabens- und Erschließungsplanes "Gsteinacher Straße
9a" durch die Gemeinde Schwarzenbruck
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde**

Beschluss:

Es werden keine Einwendungen erhoben.

Einstimmig beschlossen

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

-
- zu 9 **24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 11. Änderung des Landschaftsplanes Rednitzhembach und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1c Untermainbach im Bereich "Am Hohen Hof"**
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde

Beschluss:

Es werden keine Einwendungen erhoben.

Einstimmig beschlossen

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

- zu 10 **Aufstellung des Vorhabens- und Erschließungsplanes "Immenweg 2+4"**
durch die Gemeinde Schwarzenbruck
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde

Beschluss:

Es werden keine Einwendungen erhoben.

Einstimmig beschlossen

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

- zu 11 **Aufstellung des Vorhabens- und Erschließungsplanes "Tannenweg 8"**
durch die Gemeinde Schwarzenbruck
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde

Beschluss:

Es werden keine Einwendungen erhoben.

Einstimmig beschlossen

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

**zu 12 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
der Stadt Nürnberg im Bereich der Regensburger Straße
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde**

Beschluss:

Es werden keine Einwendungen erhoben.

Einstimmig beschlossen

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

zu 13 Sonstiges

Es liegt nichts vor.

gez. Werner Langhans
Erster Bürgermeister

gez. Heike Polster
Schriftführer/in