

Niederschrift
über die öffentliche
Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 14.06.2018
Beginn: 18:40 Uhr Ende: 20:55 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal, "Neues Rathaus" Wendelstein, Schwabacher Str. 8

Anwesend:

Vorsitzender

Werner Langhans

Ausschussmitglieder

Cornelia Griesbeck

Helmut Mederer

Robert Pölloth

Thomas Puschner

Inge Sutor

Carolin Claudia Töllner

1. Stellvertreter/in

Doris Neugebauer

Michael Rösler

Dr. Benjamin Waldmann

Schriftführerin

Heike Polster

Verwaltung

Uwe Babinsky

Willibald Hierl

Norbert Wieser

Herbert Wild

Gäste:

Prof. Dr. Brautsch (Ostbayerische Technische Hochschule Amberg Weiden)

Herr Fleischhauer (TeamBüro Markert)

7 Bürger

Abwesend:

berufsmäßiger Marktgemeinderat

Harald Jakob

Ausschussmitglieder

Ute Kluge

Willibald Milde

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 12.04.2018
- 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** Energetisches Erschließungskonzept für das neue Baugebiet bei Sorg
Vorstellung des Konzeptes
Vorlage: IV/793/2018
- 6** 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Großschwarzenlohe (Hörnlein-Areal) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: IV/795/2018
- 7** 1. Änderung und Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Hörnlein"
Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: IV/797/2018
- 8** 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein (Hörnlein-Areal und Sondergebiet Hörnlein)
Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: IV/796/2018
- 9** Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück 303/3, Gemarkung Kleinschwarzenlohe, neben dem Anwesen Rangaustraße 4
Vorlage: IV/794/2018

- 10 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Anbaus für ein Kosmetikstudio auf dem Anwesen Rangaustraße 11
Vorlage: IV/792/2018
- 11 Nutzungsänderung einer Gaststätte mit Nebenräumen und einer Wohnung in vier Wohnungen auf dem Grundstück Rangaustraße 31
Vorlage: IV/786/2018
- 12 Errichtung einer Naturheilpraxis auf dem Grundstück Leinschlag 22 a
Vorlage: IV/788/2018
- 13 Neubau eines Einfamilienhauses mit Therapieraum und Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 31, Gemarkung Großschwarzenlohe, hinter Rother Straße 25
Vorlage: IV/790/2018
- 14 Sanierung und Umnutzung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Am Silberhammer 6 - Anbau eines Balkons
Vorlage: IV/791/2018
- 15 Röthenbach b. St. Wolfgang - Gestaltung der Freifläche südl. des neuen Feuerwehrhauses
Vorlage: V/339/2018
- 16 Aufstellung des Bebauungsplanes "Rengersricht Kleewiese" durch den Markt Pyrbaum
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde
Vorlage: IV/789/2018
- 17 Sonstiges

zu 1 **Genehmigung der Niederschrift vom 12.04.2018**

Beschluss:

Die Niederschrift wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10 Persönlich beteiligt: 0

zu 2 Berichterstattung

zu 2.1 allgemein

Radwegekonzept

Herr Babinsky berichtet, dass am 07.06.2018 in Gunzenhausen ein Ortstermin mit der Stadtverwaltung stattgefunden habe, an dem Marktgemeinderäten und Mitarbeitern der Verwaltung sowie Vertretern der Alltagsradler das dortige Radwegekonzept an Hand einer Power-Point-Präsentation und einer Radtour vorgestellt worden sei. Der Termin sei durch Herrn Marktgemeinderat Luff auf Anregung der Alltagsradler zustande gekommen. Zwar habe sich herausgestellt, dass der Schwerpunkt des dortigen Konzepts eher im Bereich Touristik gesetzt sei, man konnte jedoch dennoch viele interessante Anregungen und technische Details für Wendelstein in Erfahrung bringen.

Gehwegsanierung

Herr Hierl teilt mit, dass mittlerweile die Gehwegsanierung am Südring abgeschlossen sei. Bis Ende der 25. Kalenderwoche sollen auch die Arbeiten am Gehweg in der Richard-Wagner-Straße und bis Ende Juli am Gehweg in der Mozartstraße fertiggestellt werden.

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

Es liegt nichts vor.

zu 4 Bekanntgabe von Vergaben

Herr Hierl teilt mit, das in der nichtöffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 17.05.2018 die Schreinerarbeiten III (Bekleidung) für die Sanierung der Grundschule Kleinschwarzenlohe an die Fa. Lebens(t)raum aus Weihenzell als wenigstnehmende Bieterin vergeben wurden.

**zu 5 Energetisches Erschließungskonzept für das neue Baugebiet bei Sorg
Vorstellung des Konzeptes**

Herr Prof. Dr. Brautsch erläutert an Hand einer Power-Point-Präsentation die möglichen Varianten des energetischen Erschließungskonzepts für das neue Baugebiet bei Sorg und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

Bei der Beratung im Gremium stellt sich heraus, dass die Varianten 3 und 4 (Blockheizkraftwerk mit Erdgas bzw. Biomethan) weiterverfolgt werden sollen.

Auf Nachfrage von Frau Marktgemeinderätin Töllner zu einer verbindlichen Festsetzung von Photovoltaikanlagen im Bebauungsplan teilt Herr Babinsky mit, dass eine Verpflichtung zur Errichtung der Photovoltaikanlagen nur über den Kaufvertrag erfolgen kann.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis dieser Konzeptvorlage mit den Gemeindewerken Wendelstein die Umsetzung dieses Planungsansatzes (Varianten 3 und 4) vorzubereiten.

Einstimmig beschlossen

Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10 Persönlich beteiligt: 0

**zu 6 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Großschwarzenlohe (Hörnlein-Areal) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung**

Herr Prof. Dr. Brautsch und Herr Wild verlassen die Sitzung um 19:45 Uhr.

Herr Fleischhauer vom Büro TB Markert erläutert die Abwägungsvorschläge zu den in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beantwortet die Fragen des Gremiums.

Frau Marktgemeinderätin Töllner weist auf die aus ihrer Sicht geringe Breite der Tiefgaragenstellplätze von 2,39 m hin.

Herr Babinsky berichtet, dass nach der gültigen Stellplatzsatzung eine Stellplatzbreite von 2,30 m ausreichend sei.

Frau Marktgemeinderätin Griesbeck weist darauf hin, dass die Tiefgaragenstellplätze faktisch benutzbar sein müssen.

Herr Marktgemeinderat Waldmann ärgert sich über die Abwägung zum ÖPNV, die von einem Anstieg der Nutzerzahlen ausgeht, und weist auf die Belastung der Rother Straße hin.

Herr Babinsky erläutert, dass das Baugebiet wie der Ortsteil Großschwarzenlohe angebunden sei. Die Rother Straße habe in der Vergangenheit eine um 2.000 Fahrzeuge höhere Belastung aufgewiesen. Ein vor einigen Jahren angedachtes Einzelhandelskonzept hätte eine weit höhere Verkehrsbelastung zur Folge gehabt.

Beschluss:

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

1. Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenannte Abwägung.
2. Der Marktgemeinderat billigt nachfolgende Unterlagen zur öffentlichen Auslegung:
 - a) Planblatt vom 28.09.2017,
zuletzt geändert am 06.06.2018,
 - b) Begründung mit Umweltbericht vom 28.09.2017,
zuletzt geändert am 06.06.2018,
 - c) Vorhaben- und Erschließungsplan vom 05.06.2018.

Mehrheitlich beschlossen

Ja: 8 Nein: 2 Anwesend: 10 Persönlich beteiligt: 0

**zu 7 1. Änderung und Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Sondergebiet Hörnlein"
Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung**

Herr Fleischhauer verlässt um 20:30 Uhr die Sitzung.

Frau Marktgemeinderätin Töllner ist erfreut, dass die Ausgleichsflächen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Großschwarzenlohe in unmittelbarer Nähe gefunden werden konnten.

Beschluss:

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

1. Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenannte Abwägung.
2. Der Marktgemeinderat billigt nachfolgende Unterlagen zur öffentlichen Auslegung:
 - a) Planblatt vom 28.09.2017,
zuletzt geändert am 06.06.2018,
 - b) Begründung mit Umweltbericht vom 28.09.2017,
zuletzt geändert am 06.06.2018.

Mehrheitlich beschlossen

Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10 Persönlich beteiligt: 0

**zu 8 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein
(Hörnlein-Areal und Sondergebiet Hörnlein)
Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung**

Beschluss:

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

1. Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenannte Abwägung.
2. Der Marktgemeinderat billigt nachfolgende Unterlagen zur öffentlichen Auslegung:
 - a) Planblatt vom 28.09.2017,
zuletzt geändert am 06.06.2018,
 - b) Begründung mit Umweltbericht vom 28.09.2017,
zuletzt geändert am 06.06.2018..

Mehrheitlich beschlossen

Ja: 8 Nein: 2 Anwesend: 10 Persönlich beteiligt: 0

**zu 9 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem
Grundstück 303/3, Gemarkung Kleinschwarzenlohe, neben dem Anwesen
Rangaustraße 4**

Beschluss:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10 Persönlich beteiligt: 0

**zu 10 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Anbaus für ein Kosmetikstudio auf dem
Anwesen Rangaustraße 11**

Beschluss:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, sofern die benötigten Stellplätze nachgewiesen werden.

Einstimmig beschlossen

Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10 Persönlich beteiligt: 0

**zu 11 Nutzungsänderung einer Gaststätte mit Nebenräumen und einer Wohnung
in vier Wohnungen auf dem Grundstück Rangaustraße 31**

Beschluss:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10 Persönlich beteiligt: 0

zu 12 Errichtung einer Naturheilpraxis auf dem Grundstück Leinschlag 22 a

Beschluss:

Der Errichtung einer Naturheilpraxis wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Hinsichtlich des zu erbringenden Stellplatznachweises wird insofern das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Stellplatzsatzung erteilt, als für die Naturheilpraxis nur ein Stellplatz nachgewiesen wird.

Einstimmig beschlossen

Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10 Persönlich beteiligt: 0

**zu 13 Neubau eines Einfamilienhauses mit Therapieraum und Doppelgarage auf
dem Grundstück FINr. 31, Gemarkung Großschwarzenlohe, hinter Rother
Straße 25**

Beschluss:

Der Errichtung des Einfamilienhauses mit Therapieraum und Doppelgarage wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Hinsichtlich des zu erbringenden Stellplatznachweises wird insofern das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Stellplatzsatzung erteilt, als für die klangtherapeutische Praxis nur ein Stellplatz nachgewiesen wird.

Einstimmig beschlossen

Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10 Persönlich beteiligt: 0

zu 14 Sanierung und Umnutzung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Am Silberhammer 6 - Anbau eines Balkons

Beschluss:

a) Der in Plan 1 vorgelegten Planungsvariante wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 10 Nein: 0 Anwesend:10

b) Der in Plan 2 vorgelegten Planungsvariante wird das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 10 Nein: 0 Anwesend:10

zu 15 Röthenbach b. St. Wolfgang - Gestaltung der Freifläche südl. des neuen Feuerwehrhauses

Herr Hierl erläutert die Planung.

Beschluss:

Der BUA beschließt die Platzgestaltung entsprechend dem Entwurf der Landschaftsarchitektin Bettina Frenzke. Die gegenüber der in BUA-Sitzung vom September 2017 geringfügig reduzierte Anzahl der öffentlichen Parkflächen wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt die geplanten Maßnahmen zu veranlassen.

Einstimmig beschlossen

Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10 Persönlich beteiligt: 0

**zu 16 Aufstellung des Bebauungsplanes "Rengersricht Kleewiese" durch den Markt Pyrbaum
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde**

Beschluss:

Es werden keine Einwendungen erhoben.

Einstimmig beschlossen

Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10 Persönlich beteiligt: 0

zu 17 Sonstiges

Heißwasserfahrzeug:

Herr Hierl stellt an Hand von Fotos die Funktionsweise des neuen Heißwasserfahrzeugs mit Gießlanze der Fa. Fiegl vor, das sowohl zur Grünflächenbewässerung als auch zur Unkrautbekämpfung auf den öffentlichen Straßen verwendet werden kann.

gez. Werner Langhans
Erster Bürgermeister

gez. Heike Polster
Schriftführer/in