

Niederschrift
über die öffentliche
Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 13.09.2018
Beginn: 18:30 Uhr Ende: 19:40 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal, "Neues Rathaus" Wendelstein, Schwabacher Str. 8

Anwesend:

Vorsitzender

Werner Langhans

Ausschussmitglieder

Helmut Mederer

Willibald Milde

Thomas Puschner

Inge Sutor

Carolin Claudia Töllner

1. Stellvertreter/in

Thomas Meyer

Michael Rösler

Susanne Wirthmann

2. Stellvertreter/in

Dr. Anja Tobermann

Schriftführerin

Heike Polster

Verwaltung

Uwe Babinsky

Willibald Hierl

Presse

Gunther Hess

Marktgemeinderäte als Gäste

Martin Luff

Johannes Pohl

Hr. Papendieck (Deutsche Reihenhäuser AG) bis 19:25 Uhr
Hr. Fleischhauer (Büro TB Markert) bis 19:25 Uhr
2 Bürger/innen

Abwesend:

berufsmäßiger Marktgemeinderat

Harald Jakob

Ausschussmitglieder

Cornelia Griesbeck

Ute Kluge

Robert Pölloth

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 12.07.2018
- 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** Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 Röthenbach zwischen Nibelungenstraße und Bogenstraße
Änderung des Geltungsbereichs und Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Vorlage: IV/817/2018
- 5** Bauvoranfrage auf Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Sperbersloher Straße 34
Vorlage: IV/811/2018
- 6** Bauvoranfrage auf Errichtung von zwei Doppel Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Drosselstraße 6
Vorlage: IV/812/2018
- 7** Bauvoranfrage auf Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Am Richtgraben 24
Vorlage: IV/813/2018
- 8** Nutzungsänderung eines Supermarktes in ein Selfstorage sowie Nutzungsänderung eines Büros in eine Wohnung im Anwesen Querstraße 4 - Antrag auf Vorbescheid
Vorlage: IV/809/2018
- 9** Nutzungsänderungen von Lager- zu Büroflächen und Monteurzimmervermietung auf dem Grundstück Johann-Höllfritsch-Straße 6
Vorlage: IV/810/2018
- 10** Errichtung einer Praxis für Physiotherapie auf dem Grundstück Habichtweg 3

Vorlage: IV/815/2018

- 11** Umnutzung eines Rinderstalles mit Anbau in zwei Ladeneinheiten mit Nebenräumen auf dem Grundstück Hembacher Weg 1

Vorlage: IV/816/2018

- 12** Neubau von zwei Doppelhäusern mit Carports auf dem Grundstück Fuchsenweg 10 - Antrag auf Vorbescheid

Vorlage: IV/814/2018

- 13** Neuauftellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für das Gebiet des Marktes Feucht
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde

Vorlage: IV/818/2018

- 14** Sonstiges

zu 1 Genehmigung der Niederschrift vom 12.07.2018

Beschluss:

Die Niederschrift wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen

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

zu 2 Berichterstattung

zu 2.1 allgemein

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Papendieck von der Fa. Deutsche Reihenhäuser AG sowie Herrn Fleischhauer vom Büro TB Markert, die die Planung zu TOP 4 erläutern werden.

Hort Röthenbach

Herr Hierl teilt mit, dass am Hort in Röthenbach Abbrucharbeiten durchgeführt wurden. Für die nächste Sitzung des Marktgemeinderats sei die Vergabe der Rohbauarbeiten vorgesehen.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 Röthenbach zwischen Nibelungenstraße und Bogenstraße
Änderung des Geltungsbereichs und Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Herr Babinsky teilt mit, dass sich der Bau- und Umweltausschuss bereits im letzten Jahr mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich beschäftigt habe. Im Unterschied zur seinerzeitigen Planung der Deutschen Reihenhäuser GmbH sei nun neben der Errichtung von Reihenhäusern auch Geschosswohnungsbau geplant.

Herr Papendieck und Herr Fleischhauer erläutern an Hand einer Power Point Präsentation das geänderte Planungskonzept mit einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus sowie den Bebauungsplanentwurf. Die Bodenverhältnisse seien für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses schwierig, jedoch habe man eine Lösung gefunden.

Frau Marktgemeinderätin Töllner kann sich aufgrund der Lärmimmissionen im dortigen Bereich kein Wohnen vorstellen und möchte wissen, warum eine Überplanung des gesamten Areals zwischen Bogenstraße und Nibelungenstraße erfolgt.

Herr Babinsky berichtet, man wolle eine Mischgebietsnutzung dokumentieren, um ein entsprechendes Verhältnis von Wohnen zu Gewerbe zu erhalten.

Herr Marktgemeinderat Milde teilt mit, dass die Lärmemissionen für das Bebauungsplanverfahren errechnet würden und nicht den tatsächlichen Emissionen entsprechen müssten.

Der Vorsitzende weist auf die Notwendigkeit der Ergreifung von Schallschutzmaßnahmen hin, auch wenn diese möglicherweise in diesem Umfang nicht gebraucht würden.

Frau Marktgemeinderätin Töllner stellt fest, dass die nachgewiesenen Stellplätze nicht den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung entsprechen. Sie bittet auch darum, die Stellplätze mit der in der Satzung geforderten Länge von 5,50 m und mit einer Breite von 2,40 m statt wie erforderlich 2,30 m nachzuweisen.

Herr Babinsky weist darauf hin, dass eine Stellplatzlänge von 5,50 m nur für Längsparkplätze benötigt würde. Es würden zwei Stellplätze mehr als benötigt nachgewiesen, im Übrigen könnten Besucher auch entlang der Nibelungen- bzw. Bogenstraße parken.

Frau Marktgemeinderätin Dr. Tobermann möchte wissen, ob in diesem Bereich Gehwege vorhanden seien. Weiterhin erkundigt sie sich, ob die Tiefgarage auch im Haus erreichbar sei und ob dort auch ein breiterer Stellplatz eingerichtet werden könne. Sie fragt nach, ob die schwierigen Bodenverhältnisse auf der Tragfähigkeit bzw. etwaigen Belastungen des Bodens beruhen.

Herr Babinsky berichtet, dass in der Bogenstraße beidseitig Gehwege vorhanden seien. Im Bereich der Nibelungenstraße bestünde ein einseitiger Gehweg.

Herr Papendieck bejaht die Erreichbarkeit der Tiefgarage im Haus und möchte die Errichtung eines breiteren Stellplatzes prüfen. Der Grundwasserstand in diesem Bereich sei hoch, so dass eine weiße Wanne benötigt werde. Eine Belastung des Bodens sei gutachterlich geprüft worden, es liege nichts vor.

Beschluss:

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

I. Der Marktgemeinderat beschließt die Ergänzung des Geltungsbereiches um die Grundstücke Fl.Nrn. 141/3 und 141/4 Gemarkung Röthenbach. Er umfasst damit die gesamte Fläche zwischen der Alten Salzstraße, der Nibelungenstraße und der Bogenstraße mit den Fl.Nrn. 139, 140, 140/2, 141, 141/2, 141/3, 141/4, 141/5, 141/11, 141/15, 141/16, 141/17, 141/18, 141/20, 141/21 und 143/3 Gemarkung Röthenbach.

II. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt.

III. Der MGR billigt folgende Planungsunterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Planblatt mit Satzung vom 06.09.2018

Begründung vom 06.09.2018

Mehrheitlich beschlossen

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

Herr Papendieck und Herr Fleischhauer verlassen nach der Abstimmung die Sitzung.

zu 5 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Sperbersloher Straße 34

Die Marktgemeinderätinnen Sutor und Töllner weisen auf die geringe Breite der Friedrich-Silcher-Straße hin. Die Grundstückszufahrt soll nach Möglichkeit etwas nach Süden zu verschoben und der Sichtwinkel in die Sperbersloher Straße frei gehalten werden.

Herr Babinsky sagt zu, die Planerin darauf hinzuweisen.

Beschluss:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Einstimmig beschlossen

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

zu 6 Bauvoranfrage auf Errichtung von zwei Doppel Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Drosselstraße 6

Beschluss:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, sofern die Anordnung der Stellplätze so geändert wird, dass eine Wendemöglichkeit auf dem Baugrundstück besteht.

Einstimmig beschlossen

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

zu 7 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Am Richtgraben 24

Frau Marktgemeinderätin Töllner erkundigt sich, ob eine Befristung aus persönlichen Gründen möglich wäre.

Herr Babinsky teilt mit, dass dies nicht möglich sei.

Beschluss:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Einstimmig beschlossen

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

zu 8 Nutzungsänderung eines Supermarktes in ein Selfstorage sowie Nutzungsänderung eines Büros in eine Wohnung im Anwesen Querstraße 4 - Antrag auf Vorbescheid

Herr Babinsky erläutert die bisherige Beschlusslage und teilt mit, dass das Vorhaben planungsrechtlich zulässig sei. Eine Behandlung im Gremium müsse aber wegen des Antrags auf Erteilung einer Abweichung von den Festsetzungen der Stellplatzsatzung erfolgen.

Frau Marktgemeinderätin Sutor verweist auf die engen Straßen- und Parkverhältnisse im öffentlichen Bereich.

Frau Marktgemeinderätin Töllner stellt fest, dass auch die Parkmöglichkeiten im Parkhaus beengt seien.

Beschluss:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe erteilt, dass ein Nachweis von sieben Stellplätzen zu erbringen ist.

Mehrheitlich abgelehnt

Ja: 5 Nein: 5 Anwesend: 10 Persönlich beteiligt: 0

zu 9 Nutzungsänderungen von Lager- zu Büroflächen und Monteurzimmervermietung auf dem Grundstück Johann-Höllfritsch-Straße 6

Beschluss:

Dem Vorhaben sowie einer Doppelnutzung der Stellplätze wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Mehrheitlich beschlossen

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

zu 10 Errichtung einer Praxis für Physiotherapie auf dem Grundstück Habichtweg 3

Frau Marktgemeinderätin Sutor weist darauf hin, dass der Stellplatz durch ein Schild am Garagator als Stellplatz für die Praxis zu kennzeichnen sei.

Frau Marktgemeinderätin Töllner regt an, wenigstens einen Parkplatz auf dem Grundstück zu schaffen.

Herr Marktgemeinderat Pohl teilt mit, dass der Sorger Weg breit ausgebaut sei. Das Parken sei dort auf der Straßenfläche bedenkenlos möglich.

Beschluss:

Der Errichtung einer Praxis für Physiotherapie 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 Praxis nur ein Stellplatz nachzuweisen ist und dieser im Stauraum vor der zum Anwesen Habichtweg 3 gehörenden Garage Fl.Nr. 88/23, Gemarkung Großschwarzenlohe nachgewiesen werden kann.

Mehrheitlich beschlossen

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

zu 11 Umnutzung eines Rinderstalles mit Anbau in zwei Ladeneinheiten mit Nebenräumen auf dem Grundstück Hembacher Weg 1

Beschluss:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Einer Doppelnutzung der Stellplätze wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen

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

zu 12 Neubau von zwei Doppelhäusern mit Carports auf dem Grundstück Fuchsenweg 10 - Antrag auf Vorbescheid

Beschluss:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung erteilt, dass bezüglich der Befestigung der Zufahrtsfläche auf dem Grundstück FlNr. 376 ein Erschließungsvertrag geschlossen werden muss.

Einstimmig beschlossen

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

**zu 13 Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für das Gebiet des Marktes Feucht
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 14 Sonstiges

Es liegt nichts vor.

gez. Werner Langhans
Erster Bürgermeister

gez. Heike Polster
Schriftführer/in