Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Bau, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschusses

Sitzungsdatum:	Donnerstag, den 10.02.2022		
Beginn:	18:30 Uhr	Ende:	19:15 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal, "Neues Rathaus"	Wendelstein, Schwabacher Str. 8	

Anwesend:

Vorsitzender
Werner Langhans

Ausschussmitglieder
Ute Kluge
Maximilian Lindner
Christian Mederer
Willibald Milde
Dr. Jörg Ruthrof
Carolin Claudia Töllner

4. Vertreter
Heinz Löhlein

Schriftführerin
Heike Polster

Verwaltung
Uwe Babinsky

Presse
Gunther Hess

Ingenieurbüro Christofori & Partner
Jörg Bierwagen

Eine Bürgerin

Abwesend:

berufsmäßiger Marktgemeinderat
Florian Segmüller

Ausschussmitglieder
Maximilian Klemm

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 11.11.2021

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 1. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Feststellungsbeschluss
Vorlage: IV/055/2022

5 Aufstellung des Bebauungsplanes G 14 "Öffentliches Zentrum Großschwarzenlohe"
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss
Vorlage: IV/056/2022

6 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 Großschwarzenlohe (Baugebiet Sorg)
Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss
Vorlage: IV/057/2022

7 Bauvoranfrage auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Berge- und Lagerhalle auf dem Grundstück FlNr. 222, Gemarkung Röthenbach b.St.W., Nähe Wendelsteiner Straße
Vorlage: IV/054/2022

8 Nutzungsänderungen im Bereich des ehemaligen Brauerei-Geländes, Röthenbacher Straße 16 und 18
Vorlage: IV/050/2022

9 Umbau eines Zweifamilienhauses sowie Errichtung zweier Außentreppen und eines Balkons am Anwesen Im Winkel 3
Vorlage: IV/053/2022

10 Aufhebung des Bebauungsplanes "Windmühle" durch den

Markt Pyrbaum
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde
Vorlage: IV/051/2022

11 Aufstellung des Bebauungsplanes W-30-21 "Unterer Grund" mit integriertem Gründordnungsplan durch die Stadt Schwabach
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde
Vorlage: IV/052/2022

12 Sonstiges

---

zu 1 Genehmigung der Niederschrift vom 11.11.2021

Beschluss:
Die Niederschrift wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 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

Es liegt nichts vor.

---

zu 4 1. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Feststellungsbeschluss

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Bierwagen vom Ingenieurbüro Christofori und Partner.

Herr Babinsky berichtet, zu den beiden Bauleitplanverfahren für das Baugebiet G 14 seien umfangreiche Stellungnahmen eingegangen. Er möchte daher beim Gremium abfragen, ob über Abwägung zu den Stellungnahmen insgesamt oder zu jeder Stellungnahme einzeln beschlossen werden soll.

Nach kurzer Diskussion im Gremium soll über die Abwägung insgesamt entschieden werden.

Herr Bierwagen erläutert die einzelnen Stellungnahmen und die Abwägungen hierzu.

Frau Marktgemeinderätin Töllner teilt mit, dass die Abwägungen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu einem anderen Ergebnis kommen. Sie würde es begrüßen, wenn bei zukünftigen Abstimmungen über Abwägungen auch eine Wahlmöglichkeit zwischen Gesamt- oder Einzelbeschlüssen bestünde.

Beschluss:
Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss ist nur vorberatend tätig. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Beschlussfassungen:

1. Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenannte Abwägung. Auf den Abwägungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 28.10.2021 wird verwiesen.

2. Der Marktgemeinderat fasst zu oben genannter Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung bestehend aus dem

a) Planblatt vom 15.04.2021,
zuletzt geändert am 10.02.2022,
b) Begründung mit Umweltbericht vom 15.04.2021,
zuletzt geändert am 10.02.2022.

den Feststellungsbeschluss.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 7 Nein: 1 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 0

---

zu 5 Aufstellung des Bebauungsplanes G 14 "Öffentliches Zentrum

Großschwarzenlohe"
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Herr Babinsky fragt ab, ob über Abwägung zu den Stellungnahmen insgesamt oder zu jeder Stellungnahme einzeln beschlossen werden soll.

Das Gremium möchte auch hier insgesamt über die Abwägung entscheiden.

Herr Bierwagen erläutert die einzelnen Stellungnahmen und die Abwägungen.

Frau Marktgemeinderätin Töllner möchte hinsichtlich der im Bebauungsplan südlich der Halle zweireihig geplanten und vom Landratsamt dreireihig angeregten Heckenpflanzung wissen, ob im Bereich der Parkplätze eine Aufstockung der Bäume möglich wäre.

Herr Bierwagen weist darauf hin, dass dreireihige Hecken aus naturschutzfachlicher Sicht wegen der eingeschränkten Einflugschneisen für die Vögel nicht immer sinnvoll seien. Die Bebauungsplansatzung fordere die Pflanzung eines Baumes je sieben Stellplätze. Die Gestaltung der Stellplätze einschließlich der Bäume werde in der Ausführungsplanung ausgearbeitet. Auch in Bezug auf die Errichtung einer dreireihigen Hecke könne dort nachgearbeitet werden.

Herr Zweiter Bürgermeister Milde erkundigt sich, ob dadurch Stellplätze wegfallen.

Herr Bierwagen verneint dies, es handele sich um eine Frage der Gestaltung.

Beschluss:
Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss ist nur vorberatend tätig. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Beschlussfassungen:

1. Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenannte Abwägung. Auf den Abwägungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 28.10.2021 wird verwiesen.

2. Der Marktgemeinderat fasst zu oben genannten Bebauungsplan bestehend aus

a) Planblatt vom 15.04.2021,
zuletzt geändert am 10.02.2022,
b) Satzung vom 15.04.2021,
zuletzt geändert am 10.02.2022,
c) Begründung mit Umweltbericht vom 15.04.2021,
zuletzt geändert am 10.02.2022.

den Satzungsbeschluss.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 7 Nein: 1 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 0

---

zu 6 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 Großschwarzenlohe (Baugebiet Sorg)
Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Herr Babinsky erläutert den Sachverhalt.

Beschluss:
Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss ist nur vorberatend tätig. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Beschlussfassung.

1. Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenannte Abwägung.

2. Der Marktgemeinderat fasst zu oben genannter Bebauungsplanänderung, bestehend aus

Satzung vom 08.12.2021 und
Begründung vom 08.12.2021,

den Satzungsbeschluss.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 7 Nein: 1 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 0

---

zu 7 Bauvoranfrage auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Berge- und Lagerhalle auf dem Grundstück FlNr. 222, Gemarkung Röthenbach b.St.W., Nähe Wendelsteiner Straße

Frau Marktgemeinderätin Töllner bedauert, dass auf dem Grundstück schon Bäume abgeholzt wurden.

Herr Marktgemeinderat Lindner regt an, zu beobachten, was auf dem Grundstück gelagert wird.

Herr Babinsky teilt mit, dass von seiten des Marktes Wendelstein keine Kontrollen vorgenommen werden können.

Beschluss:
Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, sofern es sich um ein im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben handelt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 0

---

zu 8 Nutzungsänderungen im Bereich des ehemaligen Brauerei-Geländes, Röthenbacher Straße 16 und 18

Zweiter Bürgermeister Milde lobt den Beschlussverschlag.

Frau Marktgemeinderätin Töllner stellt fest, dass die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich dieser Grundstücke richtig war.

Dritter Bürgermeister Ruthrof spricht sich für ein Festhalten an der bisherigen Auffassung des Marktes zu diesem Gelände aus.

Herr Marktgemeinerat Lindner regt an, den Beschlussvorschlag in Bezug auf die Erneuerung des Daches vorbehaltlich eines bestehenden Bestandsschutzes zu ergänzen.

Frau Marktgemeinderätin Töllner pflichtet dem bei.

Im Gremium besteht hierzu Einverständnis.

Beschluss:

a) Der Umnutzung einer Lagerhalle/Flaschenfüllanlage (Mittlere Halle) in eine Lagerhalle für Autoteile (Bauvorlagenbuch-Nr. 1/2022) wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

b) Der Umnutzung des Querbaus (Lagerhalle) in eine Lagerhalle für Sanitärbedarf (Bauvorlagenbuch-Nr. 3/2022) wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

c) Der Nutzungsänderung des Sud- und Kesselhauses in ein Lager für ungefährliche und problemlose Baustoffe (Bauvorlagenbuch-Nr. 94/2021) wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

d) Der Erneuerung einer Überdachung im südwestlichen Teil des Brauhauses (Bauvorlagenbuch-Nr. 4/2022) wird vorbehaltlich eines bestehendes Bestandsschutzes das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 0

---

zu 9 Umbau eines Zweifamilienhauses sowie Errichtung zweier Außentreppen und eines Balkons am Anwesen Im Winkel 3

Herr Babinsky erläutert den Sachverhalt.

Beschluss:
Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 0

---

zu 10 Aufhebung des Bebauungsplanes "Windmühle" durch den Markt Pyrbaum Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde

Herr Babinsky erläutert den Sachverhalt.

Beschluss:
Es werden keine Einwendungen erhoben.

Einstimmig beschlossen
Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 0

---

zu 11 Aufstellung des Bebauungsplanes W-30-21 "Unterer Grund" mit integriertem Gründordnungsplan durch die Stadt Schwabach Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde

Herr Babinsky erläutert den Sachverhalt.

Frau Marktgemeinderätin Töllner stellt fest, dass Belange des Marktes Wendelstein durch die Planung nicht betroffen seien. Das Plangebiet liege aber zum Teil im Überschwemmungsgebiet, das auch vom Hochwasserablauf der Schwarzach betroffen sein könne.

Herr Babinsky teilt mit, dass diese Belange vom Wasserwirtschaftsamt geprüft würden. Hier sei kein Hinweis von Seiten des Marktes nötig. .

Beschluss:
Es werden keine Einwendungen erhoben.

Einstimmig beschlossen
Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 0

---

zu 12 Sonstiges

Es liegt nichts vor.

---

gez. Werner Langhans gez. Heike Polster

Markt Wendelstein im Landkreis Roth

Erster Bürgermeister

Schriftführer/in