

**Niederschrift**  
über die öffentliche  
**Sitzung des Bau, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschusses**

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 13.02.2025

Beginn: 18:30 Uhr Ende: 18:45 Uhr

Ort, Raum: Sitzungssaal, "Neues Rathaus" Wendelstein, Schwabacher Str. 8

**Anwesend:**

Vorsitzender

Werner Langhans

Ausschussmitglieder

Maximilian Klemm

Ute Kluge

Christian Mederer

Willibald Milde

Dr. Jörg Ruthrof

Carolin Claudia Töllner

3. Vertreter

Lisa Luff

Marktgemeinderätin als Guest

Elvira Kühlein

Schriftführerin

Heike Polster

Verwaltung

Willibald Hierl

Johann Pichlmaier

4 Zuhörer

**Abwesend:**

berufsmäßiger Marktgemeinderat

Florian Segmüller

Ausschussmitglieder

Maximilian Lindner

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 07.11.2024
- 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** Bauvoranfrage zur Umwandlung eines Einfamilienhauses mit Gewerbeeinheit in der Hauptstraße 1 in ein Zwei- bzw. Dreifamilienhaus – Antrag auf Stellplatzablöse  
Vorlage: IV/201/2025
- 5** Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses hinter dem Anwesen Föhrenstraße 28  
Vorlage: IV/202/2025
- 6** Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 144/3 Gemarkung Wendelstein, Nähe Fabrikstraße 18  
Vorlage: IV/203/2025
- 7** Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Salachweg" durch die Gemeinde Schwarzenbruck  
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde  
Vorlage: IV/204/2025
- 8** Sonstiges

-----

#### **zu 1 Genehmigung der Niederschrift vom 07.11.2024**

##### **Beschluss:**

Die Niederschrift wird genehmigt.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja: 7    Nein: 0    Anwesend: 7    Persönlich beteiligt: 0**

---

**zu 2      Berichterstattung**

**zu 2.1      allgemein**

**Biberbauten Lohbach Nähe Goldweg**

Herr Hierl berichtet von dem seit etwa sieben Wochen bekannten, erneuten Biberbefall am Lohbach in der Nähe des Goldwegs. Das Landratsamt habe als Schutzmaßnahmen die Anbringung von Estrichgittern an mehreren großen Eichen und Erlen sowie eine regelmäßige Entfernung der Dämme empfohlen. Inzwischen entdeckte Risse in der Fahrbahndecke des Goldwegs seien möglicherweise auf unter der Straßenfläche angelegte Biberbehausungen zurückzuführen. Zur Lösung des Problems benötige man die Unterstützung des Landratsamtes.

Frau Marktgemeinderätin Luff erscheint um 18:35 Uhr zur Sitzung.

**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      Bauvoranfrage zur Umwandlung eines Einfamilienhauses mit Gewerbeeinheit in der Hauptstraße 1 in ein Zwei- bzw. Dreifamilienhaus – Antrag auf Stellplatzablöse**

Herr Pichlmaier erläutert den Sachverhalt.

Herr Zweiter Bürgermeister Milde teilt mit, dass aus Sicht der CSU-Fraktion aufgrund der schwierigen Einfahrt und des Stellplatzmangels im dortigen Bereich nur eine Nutzung als Zweifamilienhaus in Frage kommt.

Frau Marktgemeinderätin Töllner begrüßt die Errichtung von weiterem Wohnraum und spricht sich für eine Stellplatzablöse aus. Für die aufgegebene gewerbliche Nutzung gebe es verschiedene Möglichkeiten der Anrechnung der hierfür abgegoltenen Stellplätze. Sie könne sich die Abgeltung von ein oder zwei Stellplätzen und ein Dreifamilienhaus vorstellen.

Auch Herr Marktgemeinderat Klemm stellt fest, dass in Wendelstein Einzimmerwohnungen fehlen. Er könne sich ebenfalls ein Dreifamilienhaus vorstellen.

Herr Dritter Bürgermeister Ruthrof spricht sich aufgrund der schwierigen Ausfahrtsituation für die Anrechnung eines Stellplatzes und ein Zweifamilienhaus aus.

Frau Marktgemeinderätin Töllner weist darauf hin, man solle nicht nur an die Stellplätze denken. Nicht jeder habe ein Auto.

**Beschluss:**

Der Errichtung von zwei Wohnungen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Einer Stellplatzablöse wird nicht zugestimmt.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja: 5    Nein: 3    Anwesend: 8    Persönlich beteiligt: 0**

---

**zu 5              Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses hinter dem Anwesen Föhrenstraße 28**

Herr Pichlmaier erläutert den Sachverhalt.

Aus Sicht von Herrn Zweiten Bürgermeister Milde spricht nichts gegen das Vorhaben. Es solle aber geprüft werden, ob das Dach des Bestandsgebäudes auch angeschlossen werden könne.

Herr Pichlmaier teilt mit, dass das Dachflächenwasser des Bestandsgebäudes bereits versickert werde.

**Beschluss:**

Der Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 24 Grad wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird in Aussicht gestellt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja: 8    Nein: 0    Anwesend: 8    Persönlich beteiligt: 0**

---

**zu 6              Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 144/3 Gemarkung Wendelstein, Nähe Fabrikstraße 18**

Herr Pichlmaier erläutert den Sachverhalt.

Aus Sicht von Herrn Marktgemeinderat Mederer sollte an der Forderung nach Biberschwanzziegeln festgehalten werden, da im Altort fast alle Gebäude mit Biberschwanzziegeln gedeckt seien.

Herr Marktgemeinderat Klemm und der Vorsitzende weisen auf die Unterschiede zwischen Tegalit- und Biberschwanzziegeln hin.

Herr Hierl berichtet, dass am Brunnerhof Tegalitziegel verbaut wurden.

Frau Marktgemeinderätin Töllner weist darauf hin, dass die Dachfläche aufgrund der geplanten Photovoltaikanlage kaum sichtbar sei.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja: 5    Nein: 3    Anwesend: 8    Persönlich beteiligt: 0**

---

**zu 7      Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Salachweg" durch die Gemeinde Schwarzenbruck  
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde**

Herr Pichlmaier erläutert den Sachverhalt.

**Beschluss:**

Es werden keine Einwände erhoben.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja: 8    Nein: 0    Anwesend: 8    Persönlich beteiligt: 0**

---

**zu 8      Sonstiges**

Es liegt nichts vor.

---

gez. Werner Langhans  
Erster Bürgermeister

gez. Heike Polster  
Schriftführer/in