

Niederschrift
über die öffentliche
Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 14.01.2016
Beginn: 18:35 Uhr Ende: 19:00 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal, "Neues Rathaus" Wendelstein, Schwabacher Str. 8

Anwesend:

Vorsitzender

Werner Langhans

Ausschussmitglieder

Cornelia Griesbeck

Ute Kluge

Helmut Mederer

Willibald Milde

Robert Pölloth

Thomas Puschner

Inge Sutor

Carolin Claudia Töllner

Klaus Vogel

Schriftführerin

Heike Polster

Verwaltung

Uwe Babinsky

Presse

Gunther Hess

Marktgemeinderat als Gast

Martin Luff

10 Bürger

Abwesend:

berufsmäßiger Marktgemeinderat

Harald Jakob

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Darüber hinaus besteht mit folgender Tagesordnung Einverständnis.

Tagesordnung:

- 1** Berichterstattung
- 1.1** allgemein
- 1.2** von Schreiben
- 2** Fragen der Bürgerinnen und Bürger
- 2.1** allgemein
- 2.2** zu einzelnen Punkten der Tagesordnung
- 3** 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 9. Änderung des Landschaftsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord im Bereich Berliner Straße/Staatsstraße 2409" durch die Gemeinde Rednitzhembach
Vorlage: IV/564/2015
- 4** 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 10. Änderung des Landschaftsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Harmer Weg" durch die Gemeinde Rednitzhembach
Vorlage: IV/565/2015
- 5** Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Hauptstraße/Flurstraße" durch die Gemeinde Schwarzenbruck
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde
Vorlage: IV/572/2016
- 6** Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Seniorenzentrum Wendelstein an der Sperbersloher Straße"
Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: IV/566/2015
- 7** 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Röthenbach neben der Straße "Am Richterhaus"
Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: IV/567/2015
- 8** Bauvoranfrage für die Errichtung einer Tiefgarage und einer Parkanlage mit Stellplätzen an der Rangaustraße im Bereich des geplanten Pflegeheimes und der Wohnanlage

Vorlage: IV/568/2015

- 9** Bauvoranfragen auf Umbau des Wohngebäudes bzw. Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Anwesen Am Reichswald 9
Vorlage: IV/570/2016
- 10** Sanierung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Kugelhammerweg 2
Vorlage: IV/571/2016
- 11** Sonstiges

zu 1 Berichterstattung

zu 1.1 allgemein

Der Vorsitzende teilt mit, dass seit dem 31.12.2015 auch im Ortsteil Neues schnelles Internet zur Verfügung stünde, da die Telekom die Leitung eigenwirtschaftlich ausgebaut habe.

zu 1.2 von Schreiben

Es liegt nichts vor.

zu 2 Fragen der Bürgerinnen und Bürger

zu 2.1 allgemein

Es liegt nichts vor.

zu 2.2 zu einzelnen Punkten der Tagesordnung

Es liegt nichts vor.

zu 3 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 9. Änderung des Landschaftsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord im Bereich Berliner Straße/Staatsstraße 2409" durch die Gemeinde Rednitzhembach

Beschluss:

Es werden keine Einwendungen erhoben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10	Ja:	10
Pers. Beteiligt:	0	Nein:	0

- zu 4 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 10. Änderung des Landschaftsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Harmer Weg" durch die Gemeinde Rednitzhembach**

Beschluss:

Es werden keine Einwendungen erhoben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10	Ja:	10
Pers. Beteiligt:	0	Nein:	0

- zu 5 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Hauptstraße/Flurstraße" durch die Gemeinde Schwarzenbruck
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde**

Beschluss:

Es werden keine Einwendungen erhoben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10	Ja:	10
Pers. Beteiligt:	0	Nein:	0

- zu 6 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Seniorenzentrum Wendelstein an der Sperbersloher Straße"
Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung**

Frau Marktgemeinderätin Griesbeck regt an, zur möglichen Errichtung einer höheren Anzahl von Wohnungen zu prüfen, ob eine höhere Geschossflächenzahl festgesetzt werden könnte,

sofern dies aufgrund des Lärmschutzgutachtens und der dann zusätzlich nachzuweisenden Stellplätze möglich sei.

Herr Babinsky teilt mit, dass eine höhere Geschossflächenzahl zu höheren Herstellungsbeiträgen für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung führen würde. Sollte eine größere Geschossfläche benötigt werden, könnte das Landratsamt gegebenenfalls eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilen oder der Bebauungsplan geändert werden.

Herr Marktgemeinderat Milde weist darauf hin, dass eine Aufstockung aus statischen und Lärmschutzgründen schwierig sei.

Frau Marktgemeinderätin Griesbeck regt an, den Beschlussvorschlag diesbezüglich dennoch zu ergänzen.

Beschluss:

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

Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenannte Abwägung und billigt zur öffentlichen Auslegung nachfolgende Unterlagen:

- a) Planblatt mit Festsetzungen vom 18.06.2014;
zuletzt geändert am 16.12.2015
- b) Begründung mit Umweltbericht vom 16.12.2015.

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob eine höhere Geschossflächenzahl festgesetzt werden sollte.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10	Ja:	10
Pers. Beteiligt:	0	Nein:	0

zu 7 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Röthenbach neben der Straße "Am Richterhaus"
Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung

Beschluss:

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

I.) Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des o. g. Bebauungsplanes für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist

im Westen durch die östliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 281/65 Gemarkung Röthenbach,

- im Norden durch die südliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 222/10 Gemarkung Röthenbach,
im Osten durch die östliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 222/4 verlängert bis zur südlichen Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 222/10 Gemarkung Röthenbach,
im Süden durch die südliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 222/4 unterbrochen durch die südliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 222/5 Gemarkung Röthenbach

und aus der Gemarkung Röthenbach folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. 222/4, 222/5, 222/13 T und 281/5 T umfasst.

Der Bauleitplan hat nachfolgenden Inhalt:
Änderung von „Fläche für kirchliche Zwecke“ in „Allgemeines Wohngebiet“ mit Festsetzungen für Einfamilien- und Doppelhausbebauung.

Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt.

II.) Der Marktgemeinderat billigt nachfolgende Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung:

Planblatt vom 21.12.2015,
Satzung vom 21.12.2015 und
Begründung vom 21.12.2015.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10	Ja:	10
Pers. Beteiligt:	0	Nein:	0

zu 8 Bauvoranfrage für die Errichtung einer Tiefgarage und einer Parkanlage mit Stellplätzen an der Rangastraße im Bereich des geplanten Pflegeheimes und der Wohnanlage

Frau Marktgemeinderätin Töllner weist darauf hin, dass die aus Lärmschutzgründen geplante Mauer begrünt werden sollte. Sie bittet darum, generell dem „Einhausen“ von Grundstücken entgegen zu wirken.

Beschluss:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen mit den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 Kleinschwarzenlohe in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10	Ja:	10
Pers. Beteiligt:	0	Nein:	0

**zu 9 Bauvoranfragen auf Umbau des Wohngebäudes bzw. Neubau eines
Einfamilienwohnhauses auf dem Anwesen Am Reichswald 9**

Beschluss:

- a) Dem Ausbau des Dachgeschosses mit Errichtung eines Kniestocks von 0,40 m und einer Dachneigung von ca. 44 Grad bzw. eines Kniestock von 0,70 m und Dachneigung von ca. 39 Grad wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, sofern durch den Umbau kein zweites Vollgeschoss entsteht bzw. keine Bebauungsplanänderung erforderlich wird.
- b) Der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Erd- und Dachgeschoss und einer Dachneigung von ca. 45 Grad wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, sofern kein zweites Vollgeschoss entsteht bzw. keine Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10	Ja:	10
Pers. Beteiligt:	0	Nein:	0

zu 10 Sanierung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Kugelhammerweg 2

Beschluss:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10	Ja:	10
Pers. Beteiligt:	0	Nein:	0

zu 11 Sonstiges

Ökokonto

Anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 36 bittet Herr Zweiter Bürgermeister Vogel um eine Information zum gemeindlichen Ökokonto.

Herr Babinsky weist auf den Unterschied von Ausgleichsflächen und Ökokonto hin und sagt zu, den Fraktionen eine Aufstellung zum derzeitigen Bestand des Ökokontos zukommen zu lassen.

Baumfällarbeiten Fa. Müller

Herr Marktgemeinderat Luff erkundigt sich, warum auf dem Grundstück der Fa. Müller in der Heinrich-Müller-Straße ca. 30 Bäume gefällt wurden.

Herr Babinsky teilt mit, dass ihm hierzu nichts bekannt sei, allerdings seien Baumfällungen zur jetzigen Zeit erlaubt.

Auf Nachfrage von Herrn Marktgemeinderat Pölloth zum Stand des Umbaus der Schule in Kleinschwarzenlohe teilt der Vorsitzende mit, dass derzeit hierzu die Ausschreibungen durchgeführt würden.

gez. Werner Langhans
Erster Bürgermeister

gez. Heike Polster
Schriftführer/in