

**Niederschrift**  
über die öffentliche  
**Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 09.11.2017  
Beginn: 18:30 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

Robert Pölloth

Thomas Puschner

Inge Sutor

Carolin Claudia Töllner

Klaus Vogel

1. Stellvertreter/in

Doris Neugebauer

Schriftführerin

Heike Polster

Verwaltung

Willibald Hierl

Presse

Gunther Hess

Zuhörer:

6 Bürger

**Abwesend:**

berufsmäßiger Marktgemeinderat

Harald Jakob

Ausschussmitglieder

Willibald Milde

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 12.10.2017
- 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 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 Wendelstein "Hohenwarth" für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 712/10 Gemarkung Wendelstein an der Farnstraße  
Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung  
Vorlage: IV/727/2017
- 5 4. Änderung des Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 10 a im Bereich des Grundstückes FlurNr. 811/14, Gemarkung Wendelstein;  
Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung  
Vorlage: IV/728/2017
- 6 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Leerstetten sowie 15. Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Markt Schwanstetten  
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde  
Vorlage: IV/726/2017
- 7 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld" durch den Markt Schwanstetten  
Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Vorlage: IV/732/2017
- 8 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 206/2, Gemarkung Wendelstein, am Ludwig-Donau-Main-Kanal hinter dem Anwesen Obere Kanalstraße 11  
Vorlage: IV/729/2017

- 9 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Raubersrieder Weg 4  
Vorlage: IV/730/2017
- 10 Neubau von zwei Doppelhaushälften auf dem Grundstück Dahlienstraße 14 - Antrag auf Vorbescheid  
Vorlage: IV/731/2017
- 11 Bekanntgabe von Vergaben
- 12 Sonstiges

-----

**zu 1 Genehmigung der Niederschrift vom 12.10.2017**

**Beschluss:**

Die Niederschrift wird genehmigt.

**Einstimmig beschlossen**

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

-----

**zu 2 Berichterstattung**

**zu 2.1 allgemein**

**Straßensperrung/Baupflegearbeiten am LDM-Kanal**

Frau Polster teilt mit, dass die Staatsstraße 2239 im Bereich der Auffahrt auf die B 2 wegen des Rückbaus der Kappengerüste an der dortigen Brücke am 18.11.2017 tagsüber gesperrt sei.

In den nächsten Wochen sei auch mit Baupflegearbeiten am Ludwig-Donau-Main Kanal durch das Wasserwirtschaftsamt zu rechnen. Auch hier kann es zu einseitigen Sperrungen der Wege am Kanal kommen.

**Schule Kleinschwarzenlohe**

Herr Hierl berichtet, dass es zu Verzögerungen bei den Gewerken Fensterbau und Dachabdichtung gekommen sei. Nach wiederholter Fristverstreichung habe man der für den Fensterbau zuständigen Firma Kopol, die zuletzt Lieferschwierigkeiten als Grund für die Verzögerungen angab, Einzelfristen mit Kündigungsandrohung gesetzt. Die Firma ist jetzt im Zeitplan in Teilbereichen dem Plan voraus. Die Dämmung auf dem Hallendach sei bereits eingebaut. Die Dämmung für das restliche Flachdach sei bereits geliefert, aber noch nicht montiert. Bei geeigneter Witterung könne die Dachabdichtung möglicherweise noch in diesem Jahr abge-

geschlossen werden. Das Dach sei aber wegen der Notabdichtung ohnehin dicht. Anfang des Jahres 2018, wenn die Gebäudehülle geschlossen sei, werde für den Bauausschuss eine Ortsbesichtigung stattfinden.

Herr Marktgemeinderat Pölloth erkundigt sich, ob die Arbeiten zu Beginn des neuen Schuljahrs abgeschlossen sein werden.

Der Vorsitzende teilt mit, dass eine definitive Aussage hierzu nicht möglich sei.

## **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**

Herr Tscharnke erkundigt sich zu TOP 4 – 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 Wendelstein „Hohenwarth“ für den Bereich des Grundstückes FINr. 712/10 Gemarkung Wendelstein an der Farnstraße / Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung -, ob die Vorgaben und Details des Bebauungskonzeptes des Planungsbüros Zagel umgesetzt worden seien und wie weiterhin vorgegangen werde.

Der Vorsitzende verweist ausdrücklich darauf, dass die Bürger bislang und auch zukünftig in den Planungsprozess eingebunden worden seien und der Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingesehen werden könne.

Frau Polster teilt mit, dass der Bebauungsplanentwurf aufgrund des vorliegenden Konzepts entwickelt worden sein und nun nach erfolgter Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung nach der nächsten Marktgemeinderatssitzung für die Öffentlichkeit zur Einsicht ausgelegt werde. Es könnten dann Stellungnahmen zum Entwurf abgeben werden.

Herr Hess erkundigt sich nach dem Unterschied eines beschleunigten Verfahrens zu einem normalen Bebauungsplanverfahren.

Frau Polster erläutert dies.

-----

**zu 4      9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 Wendelstein "Hohenwarth" für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 712/10 Gemarkung Wendelstein an der Farnstraße  
Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag:**

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

I.) Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des o. g. Bebauungsplanes für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 712/10 Gemarkung Wendelstein mit kleinen Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1373 und 711/50 Gemarkung Wendelstein.

Der Bauleitplan hat nachfolgenden Inhalt:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und zwei Doppel- oder Einfamilienhäusern.

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 Unterlagen zur öffentlichen Auslegung:

Planblatt vom 27.10.2017,  
Satzung vom 27.10.2017 und  
Begründung vom 27.10.2017.

**Einstimmig beschlossen**

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

-----

**zu 5      4. Änderung des Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 10 a im Bereich des Grundstückes FlurNr. 811/14, Gemarkung Wendelstein;  
Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag:**

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

I.) Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des o.g. Bebauungsplanes für den Bereich des Grundstückes 811/14, Gemarkung Wendelstein, Südring 2.

Der Bauleitplan hat nachfolgenden Inhalt:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses.

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

II.) Der Marktgemeinderat billigt nachfolgenden Unterlagen zur öffentlichen Auslegung:

Planblatt vom 25.10.2017  
Satzung vom 25.10.2017  
Begründung vom 25.10.2017

III.) Sämtliche im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten hat der Bauherr zu tragen.

**Einstimmig beschlossen**

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

-----

**zu 6        6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Leerstetten sowie 15. Änderung  
des Flächennutzungsplanes durch den Markt Schwanstetten  
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde**

**Beschlussvorschlag:**

Es werden keine Einwendungen erhoben.

**Mehrheitlich beschlossen**

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

-----

**zu 7        Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld"  
durch den Markt Schwanstetten  
Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher  
Belange**

**Beschlussvorschlag:**

Es werden keine Einwendungen erhoben.

**Einstimmig beschlossen**

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

-----

**zu 8      Bauvoranfrage auf Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück  
FINr. 206/2, Gemarkung Wendelstein, am Ludwig-Donau-Main-Kanal hinter  
dem Anwesen Obere Kanalstraße 11**

Frau Marktgemeinderätin Sutor erklärt sich aufgrund des bestehenden Pachtverhältnisses für befähigt und nimmt an Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

Der Vorschlag der Verwaltung wird um einen Hinweis zur Farbgebung des Gebäudes ergänzt.

**Beschluss:**

Dem Vorhaben werden das gemeindliche Einvernehmen sowie die Übernahme der abstandsflächen- und brandschutzrechtlich relevanten Abstandsflächen auf das Grundstück FINr. 206/9, Gemarkung Wendelstein, in Aussicht gestellt. Die Farbgebung soll der natürlichen Umgebung angepasst werden.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja: 5    Nein: 4    Anwesend: 10    Persönlich beteiligt: 1**

-----

**zu 9      Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück  
Raubersrieder Weg 4**

**Beschlussvorschlag:**

Dem Vorhaben wird das Einvernehmen in Aussicht gestellt.

**Einstimmig beschlossen**

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

-----

**zu 10      Neubau von zwei Doppelhaushälften auf dem Grundstück Dahlienstraße 14  
- Antrag auf Vorbescheid**

Aufgrund der Gebäudehöhe und der Zufahrtssituation stellt Herr Zweiter Bürgermeister Vogel den Antrag auf Zurückstellung des Vorhabens. Hiermit besteht im Gremium einstimmig Einverständnis.

Auf Anregung von Frau Marktgemeinderätin Griesbeck soll vor einer erneuten Vorlage mit dem Landratsamt Roth geklärt werden, ob eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig wird.

**Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt. Vor einer erneuten Vorlage im Gremium soll mit dem Landratsamt Roth geklärt werden, ob eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig wird

**Zurückgestellt**

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

-----

**zu 11      Bekanntgabe von Vergaben**

Es liegt nichts vor.

-----

**zu 12      Sonstiges**

Es liegt nichts vor.

-----

gez. Werner Langhans  
Erster Bürgermeister

gez. Heike Polster  
Schriftführer/in