

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

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 15.04.2021  
Beginn: 18:30 Uhr Ende: 19:50 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungssaal, "Neues Rathaus" Wendelstein, Schwabacher Str. 8

**Anwesend:**

Vorsitzender

Werner Langhans

Ausschussmitglieder

Maximilian Klemm

Ute Kluge

Maximilian Lindner

Christian Mederer

Willibald Milde

Dr. Jörg Ruthrof

Carolin Claudia Töllner

Schriftführerin

Heike Polster

Verwaltung

Uwe Babinsky

Willibald Hierl

Presse

Gunther Hess

Marktgemeinderätin als Gast

Sonja Kreß von Kressenstein

Herr Bierwagen vom Ingenieurbüro Christofori & Partner

4 Bürger/innen

**Abwesend:**

berufsmäßiger Marktgemeinderat

Florian Segmüller

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 04.03.2021
- 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 Aufstellung des Bebauungsplanes G 14 "Öffentliches Zentrum Großschwarzenlohe"  
Aufstellungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Vorlage: IV/001/2021
- 5 1. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein  
Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Vorlage: IV/999/2021
- 6 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 Röthenbach "Nibelungenstraße" mit integriertem Grünordnungsplan zwischen Nibelungenstraße und Bogenstraße  
Einstellung des Verfahrens  
Vorlage: IV/995/2021
- 7 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II" durch die Gemeinde Rednitzhembach  
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde  
Vorlage: IV/994/2021
- 8 Neubau einer Logistik-Lagerhalle mit Büro und Hausmeisterwohnung auf den Grundstücken 141/5, 141/20, 141/21 und teilweise 141/2 an der Bogenstraße (ehem. Wicklein-Gelände)  
Vorlage: IV/997/2021
- 9 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Mobilhomes auf dem Grundstück Willibaldstraße 1

Vorlage: IV/000/2021

- 10 Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr.  
75, Gemarkung Raubersried  
Vorlage: IV/992/2021
- 11 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Anbaus am Anwesen  
Alte Salzstraße 5  
Vorlage: IV/993/2021
- 12 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit  
Tiefgarage auf dem Grundstück Rangaustraße 31 a  
Vorlage: IV/996/2021
- 13 Sonstiges

-----  
**zu 1 Genehmigung der Niederschrift vom 04.03.2021**

**Beschluss:**

Die Niederschrift wird genehmigt.

**Einstimmig beschlossen**

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

-----

**zu 2 Berichterstattung**

**zu 2.1 allgemein**

**Neues ICE- Instandhaltungswerk in der Metropolregion Nürnberg**

Der Vorsitzende berichtet über die Untersuchungen mehrerer Flächen in und um Nürnberg durch die Deutsche Bahn, um einen Standort für ein neues ICE-Instandhaltungswerk zu finden.

Als mögliche Standorte (von 7 Alternativen) gelten das ehemalige Heeresmunitionslager Feucht (MUNA) und ein Bereich südlich davon. Derzeit lägen noch keine umfassenden Informationen über den aktuellen Stand der Untersuchungen vor. In der nächsten Woche werde es ein Treffen mit Vertretern der Bahn, des Marktes Feucht, der Stadt Nürnberg und dem Markt Wendelstein geben.

Er wolle die Gelegenheit nutzen, um Informationen zu bekommen, inwieweit das Projekt Auswirkungen auf die Interessen des Marktes Wendelstein haben könne. Das Schutzgut "Mensch" genieße dabei höchste Priorität. Sobald ausreichend Informationen vorlägen, werde er das Thema dem Marktgemeinderat zur Beratung vorlegen. Er persönlich spreche sich klar gegen einen Standort aus, der Wendelsteiner Interessen beeinträchtigen würde.

### **Kleinschwarzenlohe – Umgestaltung des Platzes um die “Alte Linde”**

Herr Hierl teilt mit, das Ingenieurbüro Christofori habe die entsprechend dem Beschluss des Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschusses vom 04.02.2021 weiterzuverfolgende Planungsvariante 2 ausgearbeitet. Folgende Änderungen wurden aufgenommen:

- Platzierung der Schwengelpumpe am ehemaligen Kriegerdenkmal
- Schwengelpumpe bleibt funktionslos
- Schließung der nach Abriss Milchhaus entstehenden Lücke durch einen etwas größeren Baum
- kleiner Platz am Brunnen zur Fortführung der Tradition des Osterbrunnenschmückens, Pumpe von Straße aus einsehbar
- Platzgestaltung mit Pflanzbeet und Sitzbänken
- Befestigung öffentliche Parkplätze mit Rasenfugenpflaster
- tagsüber Ausweisung Parkplätze als Kurzzeitparkplätze

Bezüglich der Umsetzung der Maßnahme fänden derzeit Gespräche mit dem Staatlichen Bauamt statt. Das Staatliche Bauamt plane eine Fahrbahndeckensanierung innerhalb der Ortsdurchfahrt Kleinschwarzenlohe. Da auch der Markt Wendelstein und der Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe Maßnahmen in und an der Rangaustraße planen, sollten die Maßnahmen der drei Vorhabensträger gemeinsam und koordiniert ablaufen. Hierzu würden die drei Beteiligten eine Planungs- und Durchführungsvereinbarung treffen. Mit der Ausführung sei erst im Jahr 2022 zu rechnen.

### **Neuses – Dorfplatz und Wasserzugang**

Herr Hierl weist darauf hin, dass nach dem Beschluss des Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschusses vom 10.09.2020 verschiedene Maßnahmen, wie z.B. die Herstellung der Parkplatzbegrenzung, die Reinigung der Dachfläche sowie das Streichen der Fassade am Wartehäuschen durchgeführt worden seien. Die Schreinerei habe die Holzplanken für die Sitzflächen bereits vorbereitet. Man habe die Materialien für die Verkleidung der Innenflächen ausgewählt und Angebote eingeholt. Für die Planung und Genehmigung der Kanuanlegestelle sei die Vermessung durchgeführt und die Lage der Treppe an den alten Baumbestand angepasst worden. Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde habe ergeben, dass für das dauerhafte Entfernen des Bewuchses auch die Beantragung einer Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und ein landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen seien. Die erforderlichen Planungsleistungen sei in Auftrag gegeben worden.

#### **zu 2.2 von Schreiben**

Es liegt nichts vor.

-----

#### **zu 3 Fragen der Bürgerinnen und Bürger**

##### **zu 3.1 allgemein**

Frau Dorfner erkundigt sich, ob bereits nähere Pläne für die Entwicklung des Flaschneranwesens vorlägen und ob im weiteren Verfahren eine Bürgerbeteiligung geplant sei.

Der Vorsitzende teilt mit, dass eine Machbarkeitsstudie erstellt wurde. Konkrete Ideen lägen jedoch noch nicht vor. Zunächst müsse der Arbeitskreis Flaschneranwesen wieder zusammentreten. Coronabedingt habe man das Vorhaben nicht mit oberster Priorität verfolgt.

### **zu 3.2 zu einzelnen Punkten der Tagesordnung**

Es liegt nichts vor.

-----

### **zu 4 Aufstellung des Bebauungsplanes G 14 "Öffentliches Zentrum Großschwarzenlohe" Aufstellungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Bierwagen vom Ingenieurbüro Christofori und Partner, der mittels einer Power-Point-Präsentation den Bebauungsplanentwurf erläutert.

Frau Marktgemeinderätin Töllner stört, dass neben Plangebiet nicht auch das Drumherum betrachtet werde. Sie vermisse ein Verkehrskonzept.

Herr Babinsky weist darauf hin, dass es sich um die Verlegung einer in der Nachbarschaft bestehenden Halle handele. Der Zufahrtsverkehr werde im Rahmen des Bebauungsplanes betrachtet. Es werde nur die tatsächlich benötigte Grundstücksfläche überplant. Eine Informationsveranstaltung für die Anlieger und die Öffentlichkeit seien geplant. Heute sei über den Empfehlungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu beschließen.

Herr Marktgemeinderat Lindner ist auch der Meinung, dass die Verkehrsanbindung nicht außer Acht gelassen werden dürfe, da neben dem Sportbetrieb zeitgleich eine Veranstaltung stattfinden könne. Es bestehe derzeit schon eine große Verkehrsbelastung.

Der Vorsitzende verweist auf die in der Umgebung vorhandenen Stellplätze, die bestehen bleiben sollen. Der Neubau sei mit Bussen besser anzufahren. Man wolle das Areal ökologisch aufwerten.

Herr Bierwagen teilt mit, man habe sich das Areal sehr intensiv vor Ort angesehen. Die Verkehrssituation solle sich gut lösen lassen. Die Verkehrsbelastung im dortigen Bereich sei in den letzten 25 Jahren konstant geblieben. Die neuen Stellplätze sollen sicherfähig ausgestaltet werden.

Frau Marktgemeinderätin Töllner wirft ein, dass der SCG zukünftig mit größeren Sportveranstaltungen zu rechnen habe. Eine Flächenaufwertung könne dort nie so gut wie der Zustand der Bestandsfläche sein. Sie sei gegen eine Zulassung von Schottergärten im Bebauungsplan.

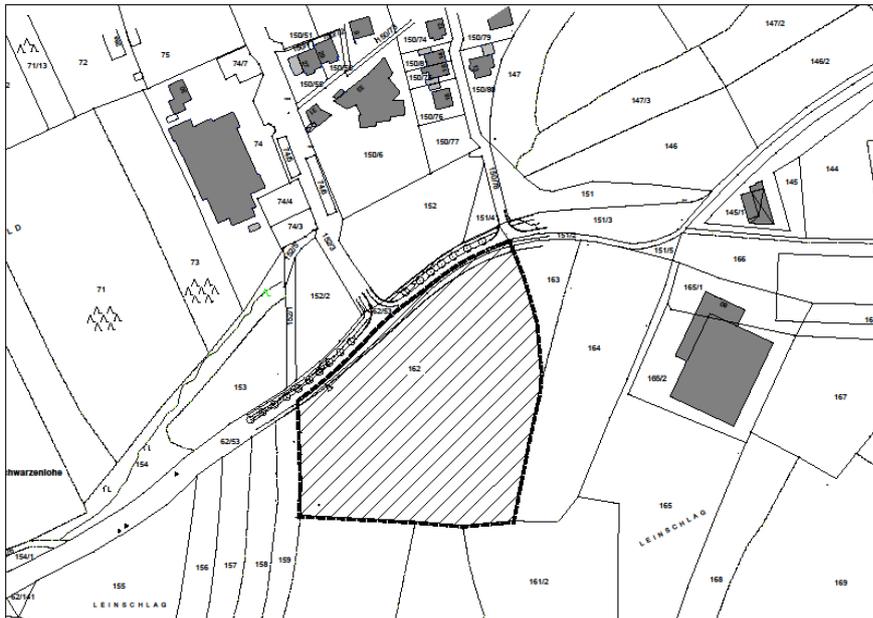
Herr Bierwagen weist darauf hin, dass eine Zulassung von Schotter im Bebauungsplan im Ermessen des Gremiums liege. Er sei allerdings auch ein Gestaltungselement für Gebäudeplaner und könne als Spritzschutz für Gebäudewände dienen.

Herr Babinsky schließt sich dem an und ergänzt, dass als gestalterisches Element - auch als Abrundung für die dortige Schule - eine Streuobstwiese geplant sei. Natürlich stelle diese dennoch einen Eingriff dar.

### **Beschluss:**

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

**I.** Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 162 und einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 62/53 Gemarkung Großschwarzenlohe. Der Geltungsbereich ist im folgenden Lageplan schwarz schraffiert:



Der Bebauungsplan hat nachfolgenden Inhalt:  
Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Sporthalle mit Veranstaltungsraum, einer Kinderbetreuungseinrichtung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

**II.** Der Marktgemeinderat billigt zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung folgende Planunterlagen:

Planblatt vom 15.04.2021  
Satzung vom 15.04.2021  
Begründung mit Umweltbericht vom 15.04.2021

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja: 7    Nein: 1    Anwesend: 8    Persönlich beteiligt: 0**

-----

**zu 5      1. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein  
Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

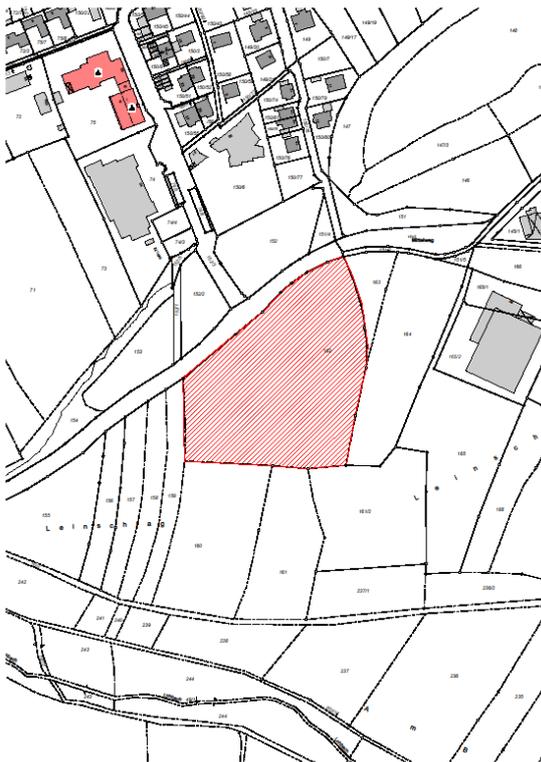
Herr Babinsky verweist darauf, dass über die Änderung des Flächennutzungsplanes eigentlich vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes zu entscheiden sei. Allerdings sei diese Reihenfolge wegen der Erläuterungen günstiger.

Frau Marktgemeinderätin Töllner regt an, bei Neuplanungen entsprechende Flächen an anderer Stelle wieder aus dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Grundstück sei kein idealer Standort für ein solches Projekt.

**Beschluss:**

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

**I.** Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein für das Grundstück Fl.Nr. 162 Gemarkung Großschwarzenlohe. Das Grundstück ist im folgenden Lageplan rot schraffiert:



Die Änderung hat nachfolgenden Inhalt:

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sondergebiet öffentliches Zentrum“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzflächen)“.

**II.** Der Marktgemeinderat billigt folgende Planungsunterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Planblatt vom 15.04.2021  
Begründung mit Umweltbericht vom 15.04.2021

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja: 7    Nein: 1    Anwesend: 8    Persönlich beteiligt: 0**

-----

**zu 6            Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 Röthenbach "Nibelungenstraße"  
mit integriertem Grünordnungsplan zwischen Nibelungenstraße und Bo-  
genstraße  
Einstellung des Verfahrens**

Herr Babinsky erläutert die Problematik des im Jahr 2012 begonnenen Bebauungsplanverfahrens.

Aus Sicht von Frau Marktgemeinderätin Töllner sei die Einstellung des Verfahrens sinnvoll. Sie erkundigt sich, ob dem Markt hierfür bisher Kosten entstanden seien.

Herr Babinsky verneint dies. Die Kosten seien von den Investoren getragen worden.

Herr Marktgemeinderat Lindner bedauert, dass die Planung aufgegeben werden müsse, da diese eine Aufwertung des Bereichs bedeutet hätte. Man müsse der Realität jedoch ins Auge sehen.

Der Vorsitzende pflichtet dem bei.

**Beschluss:**

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

Das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 14 Röthenbach „Nibelungenstraße“ wird eingestellt.

**Mehrheitlich beschlossen**

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

-----

**zu 7            2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grün-  
ordnungsplan "Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II" durch die Gemein-  
de Rednitzhembach  
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde**

**Beschluss:**

Es werden keine Einwendungen erhoben.

**Einstimmig beschlossen**

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

-----

**zu 8        Neubau einer Logistik-Lagerhalle mit Büro und Hausmeisterwohnung auf den Grundstücken 141/5, 141/20, 141/21 und teilweise 141/2 an der Bogenstraße (ehem. Wicklein-Gelände)**

Herr Babinsky erläutert das Vorhaben und weist auf die Möglichkeit der Festsetzung von Lärmkontingenten durch das Landratsamt in der Baugenehmigung hin.

Herr Marktgemeinderat Klemm sieht einen großen Schritt von einer Wohnbebauung zu einer gewerblichen Halle mit einer Höhe von 13 m. Der Einfügensbegriff sei aus seiner Sicht nicht erfüllt.

Frau Marktgemeinderätin Töllner stellt eine maximale Bebauung des Grundstücks fest. Das Gebäude sei 5 m höher als die Wohnbebauung. Sie erkundigt sich nach dem neben dem Gewerbebau eingezeichneten Kindergarten.

Herr Babinsky verweist auf die vergleichbare Gebäudehöhe des Wegold-Gebäudes. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bogenstraße befänden sich Gebäude mit einer Höhe von 10,50 m. Die geplante Lagerhalle sei in der Höhe abgestuft. Die Errichtung eines Kindergartens sei ein Vorschlag der Gemeinde, da der Kindergarten in Röthenbach saniert werden solle. Diese Fläche sei ein möglicher Standort.

Herr Dritter Bürgermeister Dr. Ruthrof sieht die Erschließung des Vorhabens in Bezug auf den Fahrverkehr kritisch. Auch könne er den Endnutzer der Halle nicht erkennen.

Herr Babinsky teilt mit, dass die Nutzung durch den Bauherrn erfolgen soll, der dort eine Lagerhalle mit Krananlage braucht. Es würden täglich 10 An- und Abfahrten stattfinden.

**Beschluss:**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Wegen der Nähe zur Wohnbebauung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die immissionsschutzrechtliche Situation zu prüfen.

**Mehrheitlich beschlossen**

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

-----

**zu 9        Bauvoranfrage auf Errichtung eines Mobilhomes auf dem Grundstück Willibaldstraße 1**

**Beschluss:**

Der Errichtung des Mobilhomes bzw. eines vergleichbaren Gebäudes wird das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt.

**Einstimmig beschlossen**

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

-----

**zu 10      Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 75, Gemarkung Raubersried**

Der Antragsteller ist in der Sitzung anwesend und möchte das Vorhaben erläutern.

Herr Marktgemeinderat Lindner stellt den Antrag, die Bürgerfrage zuzulassen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass Erläuterungen der Antragsteller zu einzelnen Tagesordnungspunkten nach der Geschäftsordnung nicht zulässig seien. Bürgerfragen können nur unter Tagesordnungspunkt 3 gestellt werden. Bei Fragen könne der Sachverhalt aber gerne nach der Sitzung erläutert werden.

**Beschluss:**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

**Einstimmig beschlossen**

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

-----

**zu 11      Bauvoranfrage auf Errichtung eines Anbaus am Anwesen Alte Salzstraße 5**

Frau Marktgemeinderätin Töllner sieht die Weiterentwicklung der Bebauung in diesem Bereich grenzwertig. Es dürfe kein Wildwuchs entstehen.

Herr Zweiter Bürgermeister Milde spricht sich gegen ein Ausweiten der dortigen Bebauung aus.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass der Anbau wegen der Eingrünung des Grundstücks nicht sichtbar sei.

**Beschluss:**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Das Flachdach ist jedoch zu begrünen.

**Einstimmig beschlossen**

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

-----

**zu 12 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Rangaustraße 31 a**

Herr Babinsky erläutert den Sachverhalt.

Herr Zweiter Bürgermeister Milde spricht sich gegen die geplanten Durchbrüche der denkmalgeschützten Mauer aus.

Herr Dritter Bürgermeister Dr. Ruthrof weist auf die Menge der in Kleinschwarzenlohe erfolgten Nachverdichtungen und die verkehrsbelastete Rangaustraße hin. Gerade in diesem denkmalgeschützten Bereich sei die Nachverdichtung zu stark. Er werde deshalb gegen den Beschlussvorschlag stimmen.

**Beschluss:**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Der Stellplatznachweis ist insbesondere im Hinblick auf die Nutzbarkeit der oberirdischen Stellplätze noch einmal nachzubearbeiten.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja: 6    Nein: 2    Anwesend: 8    Persönlich beteiligt: 0**

-----

**zu 13    Sonstiges**

Frau Marktgemeinderätin Töllner erkundigt sich nach der im Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss angekündigten Ortsbesichtigung der Rosenstraße und nach dem Fortschritt der Planungen für die Schule in Großschwarzenlohe.

Der Vorsitzende teilt mit, dass zur Schule informiert werde, sobald es Neuigkeiten gäbe. Coronabedingt seien die Planungen verzögert. Die Schule sei Teil des öffentlichen Zentrums.

Herr Hierl weist darauf hin, dass für die Ortsbesichtigung der Rosenstraße derzeit keine Dringlichkeit bestünde.

-----

gez. Werner Langhans  
Erster Bürgermeister

gez. Heike Polster  
Schriftführer/in