

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 05.06.2025
 Beginn: 18:30 Uhr Ende: 19:30 Uhr
 Ort, Raum: Sitzungssaal, "Neues Rathaus" Wendelstein, Schwabacher Str. 8

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 15.05.2025
 - 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** Bekanntgabe von Vergaben
 - 5** Antrag auf Vorbescheid über die Vollgeschossaufstockung und Umnutzung als Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Raischenpeckstraße 13 – Abweichung von der Stellplatzsatzung
Vorlage: IV/217/2025
 - 6** Erlass einer neuen Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen
Vorlage: IV/219/2025
 - 7** Entscheidung über die Erweiterung des Rufbusangebots Nr. 601.1 - "Sperberslohe - Langwasser Mitte" um Haltestellen im Ortsteil Wendelstein
Vorlage: IV/215/2025
 - 8** Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch den Markt Schwanstetten
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde
Vorlage: IV/218/2025
 - 9** Sonstiges
-

zu 1 Genehmigung der Niederschrift vom 15.05.2025

Beschluss:

Die Niederschrift wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen

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

zu 2 Berichterstattung

zu 2.1 allgemein

Biberbefall/Sanierung Goldweg

Bautechnischer Leiter Hierl teilt mit, die Fahrbahnsanierung am Goldweg sei abgeschlossen. Der Goldweg könne wieder befahren werden. Die Böschung wurde durch Steinwurf gegen Tiere gesichert.

Wärmeversorgung Öffentliches Zentrum Großschwarzenlohe

Weiter berichtet er, dass am 03.06.2025 mit den Erdwärmebohrungen für die Sonden zur geothermischen Erschließung des Ersatzneubaus für die Waldhalle und die Erweiterung der Grundschule begonnen wurde.

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 Bekanntgabe von Vergaben

Technischer Bauamtsleiter Hierl gibt bekannt, dass in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 15.05.2025 folgende Aufträge für die Erweiterung der Grundschule in Großschwarzenlohe vergeben wurden:

- der Auftrag für die Schlosserarbeiten an die Firma Klaus Fleischmann Metallbau GmbH aus Wendelstein mit einer Auftragssumme von 119.191,99 Euro brutto,
- der Auftrag für die Metallbauarbeiten an die Firma Metallbau G. Dorsch GmbH aus Adelsdorf mit einer Auftragssumme von 94.720,43 Euro brutto sowie
- der Auftrag für die Fliesenarbeiten an die Firma Fliesen Röhlich GmbH aus Wendelstein mit einer Auftragssumme von 92.794,31 Euro brutto.

zu 5 Antrag auf Vorbescheid über die Vollgeschossaufstockung und Umnutzung als Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Raisenpeckstraße 13 – Abweichung von der Stellplatzsatzung

Baureferent Pichlmaier erläutert den Sachverhalt.

Marktgemeinderätin Töllner hat das Baugrundstück besichtigt und befürchtet, dass bei Nutzung des Stellplatzes die dahinter liegende Garage aufgrund der schrägen Zufahrt sowie aufgrund der Lage eines Lichtschachtes und eines Wasserhahns am Wohnhaus nicht mehr genutzt werden kann. Sie schlägt eine Ablöse des Stellplatzes vor.

Marktgemeinderat Mederer weist auf die Nutzung des Stauraums vor der Garage als Stellplatz hin.

Baureferent Pichlmaier hält die Garage und den neuen Stellplatz nach einer Ortsbesichtigung für nutzbar. Der Lichtschacht könne derzeit nicht befahren werden, hier könne aber bei Bedarf nachgebessert werden.

Marktgemeinderätin Töllner möchte wissen, ob in der Vergangenheit bereits Abweichungen von den Stellplatzmaßen zugestimmt wurde.

Baureferent Pichlmaier berichtet, dass die Stellplatzsatzung aus dem Jahr 1992 eine Stellplatzbreite von 2,30 m vorgesehen hatte. In der April-Sitzung des Gremiums wurde bei einem Bauvorhaben am Hinteren Mühlbuck einem um 30 cm kürzeren Stellplatz zugestimmt.

Der Vorsitzende schlägt vor, von einer Ablöse abzusehen, da der Stellplatz genutzt werden kann.

Beschluss:

A) Der Abweichung hinsichtlich der Stellplatzbreite von 2,50 m auf 2,30 m wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

B) Der Ablöse des Stellplatzes wird nicht zugestimmt.

Mehrheitlich beschlossen

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

zu 6 Erlass einer neuen Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen

Baureferent Pichlmaier erläutert den Sachverhalt und die für den Markt Wendelstein möglichen Handlungsoptionen beim Neuerlass der Satzung. Auf eine Stellplatzsatzung sollte nicht verzichtet werden.

Er empfiehlt, den Vorschlägen des Verkehrsentwicklungsplans zu folgen und zukünftig bei Ein- und Zweizimmerwohnungen nur noch jeweils einen Stellplatz sowie allgemein genauso viele Fahrradstellplätze wie Kfz-Stellplätze zu fordern.

Marktgemeinderätin Töllner und Zweiter Bürgermeister Milde halten den Nachweis eines Stellplatzes für Ein- und Zweizimmerwohnungen für ausreichend.

Baureferent Pichlmaier erläutert, welche Ablösebeträge von den Landkreisgemeinden verlangt werden. Es sollte überlegt werden, die Ablösebeträge für die Ablöse von Kfz- und Fahrradstellplätzen anzupassen. Im Landkreis betrage der Durchschnittsbetrag 8.000 Euro je Kfz-Stellplatz, der Median liege bei 6.000 Euro. Als Obergrenze für den Ablösebetrag gelten jeweils die Herstellungskosten für einen Kfz-Stellplatz.

Zweiter Bürgermeister Milde schlägt im Hinblick auf die im Landkreis üblichen Ablösebeträge einen Betrag von 15.000 Euro für Kfz-Stellplätze wie in Röttenbach vor. Für Fahrradstellplätze sollten 1.000 Euro veranschlagt werden. Er befürchtet, dass die Ablöse bei einer zu geringen Ablösesumme stark in Anspruch genommen wird und die Fahrzeuge vermehrt auf der Straße abgestellt werden.

Baureferent Pichlmaier weist darauf hin, dass auch ein Leitbeschluss gefasst werden könne, der eine inflationsgerechte Anpassung des Ablösebetrages ermöglicht, ohne dass eine Anpassung der Satzung notwendig wird.

Marktgemeinderätin von Kress möchte wissen, wie oft im Gemeindegebiet bereits einer Stellplatzablöse zugestimmt wurde.

Frau Polster teilt mit, dass es hierüber keine Aufzeichnungen gebe. Der Markt habe aber Ablösen bislang sehr restriktiv behandelt.

Marktgemeinderat Klemm regt an, bei einem festen Ablösebetrag zu bleiben.

Marktgemeinderätin Kühnlein hält einen Betrag von 8.000 Euro für gerechtfertigt. Der Betrag könne alle fünf Jahre angepasst werden.

Baureferent Pichlmaier stellt fest, dass nunmehr Ablösebeträge von 6.000, 8.000 und 15.000 Euro für Kfz-Stellplätze im Raum stehen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass der Ausschuss vorberatend für den Marktgemeinderat tätig ist. Er schlägt vor, die Meinung des Gremiums zu den vorgeschlagenen Beträgen abzufragen und stellt zunächst folgenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung:

“Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss empfiehlt, einen Ablösebetrag für Kfz-Stellplätze in Höhe von 15.000 Euro in die Satzung aufzunehmen.”

Mehrheitlich abgelehnt

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

Daraufhin stellt der Vorsitzende folgenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

“Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss empfiehlt, einen Ablösebetrag für Kfz-Stellplätze in Höhe von 8.000 Euro in die Satzung aufzunehmen.”

Mehrheitlich beschlossen

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

Hinsichtlich der Fahrradstellplätze stellt der Vorsitzende zunächst folgenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung:

“Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss empfiehlt, einen Ablösebetrag für Fahrradstellplätze in Höhe von 1.000 Euro in die Satzung aufzunehmen.”

Durch Stimmengleichheit abgelehnt

Ja: 4 Nein: 4 Anwesend: 4 Persönlich beteiligt: 0

Der Vorsitzende stellt folgende weiteren Beschlussvorschlag zur Abstimmung:

“Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss empfiehlt, einen Ablösebetrag für Fahrradstellplätze in Höhe von 500 Euro in die Satzung aufzunehmen.”

Durch Stimmengleichheit abgelehnt

Ja: 4 Nein: 4 Anwesend: 4 Persönlich beteiligt: 0

Der Vorsitzende stellt fest, dass dem Marktgemeinderat beide Vorschläge zur Entscheidung vorgelegt werden.

Zu den Maßen der Stellplätze teilt Baureferent Pichlmaier mit, das Bayerische Staatsministerium für Umwelt, Bau und Verkehr sehe in seinen FAQs zu diesem Thema lediglich vor, dass ein "handelsüblicher Pkw auf den Stellplatz passen muss". Er schlägt vor, wie bisher eine Stellplatzgröße von 2,5 m x 5 m in die Satzung aufzunehmen.

Marktgemeinderätin Kluge spricht sich für den Beibehalt der bisherigen Stellplatzgröße aus. Ohne Regelung seien bei jeder Einreichung von Bauanträgen Unsicherheiten hinsichtlich der Größe der nachzuweisenden Stellplätze zu befürchten.

Marktgemeinderätin Töllner stellt fest, dass bei einer Festlegung der Stellplatzanzahl auch eine Festlegung der Größe erfolgen muss.

Der Vorsitzende stimmt dem zu.

Marktgemeinderat Mederer stellt aus Erfahrung fest, dass die Nutzung von Tiefgaragen generell jetzt schon schwierig sei. Er regt an, für Längsparkplätze eine Länge von 6 m zu fordern. Auf Nachfrage von technischem Bauamtsleiter Hierl teilt er mit, dass diese dafür schmaler ausfallen können.

Der Vorsitzende stellt daraufhin folgende Beschlussvorschläge zur Abstimmung:

“Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss empfiehlt, für Längsparkplätze eine Mindestlänge von 6 m in die Satzung aufzunehmen.”

Einstimmig beschlossen

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

“Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss empfiehlt, für Stellplätze Maße von 5 m x 2,5 m in die Satzung aufzunehmen.”

Einstimmig beschlossen

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

Marktgemeinderätin Kühnlein schlägt vor, für Fahrradstellplätze eine Größe von 1,5 qm zu fordern.

Marktgemeinderätin von Kress pflichtet dem Vorschlag aufgrund der Größe von E-Bikes bei.

Der Vorsitzende stellt folgenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung:

“Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss empfiehlt, für Fahrradstellplätze eine Mindestgröße von 1,5 qm in die Satzung aufzunehmen.”

Einstimmig beschlossen

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

Marktgemeinderätin Kühnlein schlägt weiter vor, zusätzlich zu den benötigten Kfz-Stellplätzen einen Stellplatz für Elektrofahrzeuge zu fordern.

Der Vorsitzende, Zweiter Bürgermeister Milde und Marktgemeinderätin Kluge sehen dies kritisch.

Baureferent Pichlmaier will bis zur nächsten Sitzung klären, ob eine solche Regelung rechtlich zulässig wäre.

Auch Marktgemeinderat Klemm spricht sich gegen eine solche Festsetzung aus und regt an, eher durch das CO2-Minderungsprogramm Anreize für die Anschaffung eines Elektroautos zu bieten.

Marktgemeinderätin Töllner schlägt vor, die Errichtung von Bäumen zu fordern, um dem Aufheizen von großen versiegelten Flächen entgegenzuwirken. Dies könne auch durch eine Überdachung mit Solaranlagen geschehen.

Der Vorsitzende wirft ein, dass durch Untergliederung durch Baumpflanzungen die Nutzbarkeit der Parkplätze einschränkt wird. Er befürchtet eine Beschädigung der Bäume

und rät, Bäume eher an anderen Stellen zu pflanzen. Auch könnten bei Baumpflanzungen keine Photovoltaikanlagen errichtet werden.

Marktgemeinderätin Töllner weist auf Baumschutzmaßnahmen hin. Bei großen Parkflächen seien beschattete Stellplätze wünschenswert.

Marktgemeinderätin Kühnlein stellt fest, dass der Satzungsentwurf keine Forderung nach barrierefreien Stellplätzen enthält.

Baureferent Pichlmaier berichtet, dass über die gemeindlichen Stellplatzsatzungen künftig keine Forderung nach barrierefreien Stellplätzen mehr gestellt werden können.

Marktgemeinderätin Kühnlein regt an, folgende Bestimmung in die Satzung aufzunehmen:

“Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zeitnah zu ersetzen.”

Marktgemeinderat Klemm weist darauf hin, dass die Einhaltung solcher Festsetzungen kontrolliert werden müsste.

Weiter schlägt Marktgemeinderätin Kühnlein vor, analog zu der maximalen Entfernung von Kfz-Stellplätzen von 300 m zum Baugrundstück einen maximalen Abstand für Fahrradstellplätze von 60 m festzulegen. Weiterhin solle am letzten Parkplatz eine Fläche von einem Meter zur Fahrbahn begrünt werden.

Marktgemeinderat Mederer stellt fest, es sei die Intention, die Stellplätze auf dem Baugrundstück zu schaffen. Dabei sollte man es belassen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass solche Begrünungen in Bebauungsplänen geregelt werden.

**zu 7 Entscheidung über die Erweiterung des Rufbusangebots Nr. 601.1 -
"Sperberslohe - Langwasser Mitte" um Haltestellen im Ortsteil Wendelstein**

Baureferent Pichlmaier erläutert den Sachverhalt.

Marktgemeinderat Czerwenka begrüßt eine Erweiterung der Linie. Eine Erweiterung um acht Haltestellen sei jedoch zu umfangreich, eine Haltestelle sei zu wenig. Die acht Haltestellen sollten um etwa drei Haltestellen reduziert werden.

Marktgemeinderätin Töllner steht der Erweiterung ebenfalls positiv gegenüber. Wichtig sei aus Ihrer Sicht die Bedienung der Haltestellen in der Gibitzen, an der Querstraße und beim TSV-Gelände.

Der Vorsitzende wirft ein, dass seinerzeit bei der Einführung der Rufbuslinie eine möglichst schnelle Verbindung nach Langwasser ohne Halt im Ortsteil Wendelstein gewünscht war. Es sollte deshalb Wert auf eine sinnvolle Ergänzung des Angebots gelegt werden.

Marktgemeinderat Klemm stellt fest, dass die Linie nur auf Anruf bedient werde. Bei einer Anzahl von maximal drei Fahrgästen im Auto sei die Anzahl der Haltestellen unerheblich.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass sich die Fahrtstrecke dennoch um den Weg durch Wendelstein verlängert.

Aufgrund der abgelegenen Lage Sperberslohes sieht Marktgemeinderätin von Kress die Ergänzung der Linie um stärker frequentierte Haltestellen in Wendelstein positiv und regt an, die Linie ein Jahr lang zu testen.

Der Vorsitzende schlägt vor, der Lage Sperberslohes Rechnung zu tragen und fragt ab, auf welche der acht vorgeschlagenen Haltestellen verzichtet werden soll.

Marktgemeinderat Czerwenka regt an, die Haltestellen am Max-Reger-Weg und an der Hans-Kudlich-Straße zu streichen.

Der Vorsitzende stellt folgenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung:

“Die Rufbuslinie Nr. 601.1 wird in Wendelstein um folgende Haltestellen erweitert:

Nürnberger Straße
Altes Rathaus
Sperbersloher Straße
In der Gibitzen Nord
Richtweg
Am Kohlschlag”

Beschluss:

Die Rufbuslinie Nr. 601.1 wird in Wendelstein um folgende Haltestellen erweitert:

Nürnberger Straße
Altes Rathaus
Sperbersloher Straße
In der Gibitzen Nord
Richtweg
Am Kohlschlag

Einstimmig beschlossen

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

**zu 8 Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem
Landschaftsplan durch den Markt Schwanstetten
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde**

Baureferent Pichlmaier erläutert den Sachverhalt.

Beschluss

Es werden keine Einwände erhoben.

Einstimmig beschlossen

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

zu 9 Sonstiges

Gaststätte Brunner in Röthenbach

Marktgemeinderätin Töllner erkundigt sich, ob es seitens des Marktes Wendelstein Ideen für eine zukünftige Nutzung der Gaststätte Brunner in Röthenbach gibt.

Der Vorsitzende teilt mit, dass es sich hier um ein Privatgrundstück handelt. Über die weitere Nutzung entscheidet der Eigentümer.

gez. Werner Langhans
Erster Bürgermeister

gez. Heike Polster
Schriftführer/in