



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

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 11.09.2025
Beginn: 18:00 Uhr Ende: 18:55 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal, "Neues Rathaus" Wendelstein, Schwabacher Str. 8

Anwesend:

Vorsitzender

Werner Langhans

Ausschussmitglieder

Maximilian Klemm

Ute Kluge

Christian Mederer

Carolin Claudia Töllner

1. Vertreter

Jürgen Lechner

Robert Schaller

Schriftführerin

Heike Polster

Verwaltung

Willibald Hierl

Johann Pichlmaier

Marktgemeinderätin als Gast

Elvira Kühnlein

Partnerschaftsbeauftragte Doris Neugebauer
6 Bürger

Abwesend:

berufsmäßiger Marktgemeinderat

Florian Segmüller

Ausschussmitglieder

Maximilian Lindner

Willibald Milde

Dr. Jörg Ruthrof

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 07.08.2025
- 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** Nutzungsänderung eines Kellerraumes ohne bauliche Veränderungen für eine Bestell-Praxis für Hundephysiotherapie auf dem Grundstück Katzwanger Straße 2 – Erteilung einer Ausnahme von der Stellplatzsatzung
Vorlage: IV/229/2025
- 6** Erweiterung eines Mehrfamilienhauses von 4 Wohneinheiten auf 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Bierweg 62A – Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung
Vorlage: IV/230/2025
- 7** Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück FINr. 546/5 Gemarkung Kleinschwarzenlohe, hinter Am Wiesengrund 8
Vorlage: IV/231/2025
- 8** Bauvoranfrage zum Bau eines Tiny-Hauses auf dem Grundstück Raubersrieder Weg 110
Vorlage: IV/232/2025
- 9** Antrag auf Genehmigung einer Zufahrt für einen Stellplatz, ein Carport oder einer Garage zum Grundstück Ganghoferstraße 3
Vorlage: IV/233/2025
- 10** Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Feuerwehrzentrale" durch den Markt Schwanstetten
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde
Frühzeitige Behördenbeteiligung

Vorlage: IV/234/2025

11 Sonstiges

zu 1 Genehmigung der Niederschrift vom 07.08.2025

Beschluss:

Die Niederschrift wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen

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

zu 2 Berichterstattung

zu 2.1 allgemein

Umstellung der Sirenen auf digitale Alarmierung

Bautechnischer Leiter Hierl berichtet von der aktuell laufenden Umstellung der Sirenen auf digitale Alarmierung an den Standorten auf der Schwarzachhöhe, in der Oberen Kanalstraße sowie Am Zehnthof. Dabei werden auf Mehrfamilienhäusern angebrachte Sirenen auf Masten verlegt.

Marktgemeinderätin Töllner erkundigt sich, warum der Mast an der Oberen Kanalstraße in der Zufahrt zum Kanal errichtet wurde.

Bautechnischer Leiter Hierl teilt mit, es sei aufgrund des großen Fundaments der Masten schwierig, geeignete Standorte zu finden. Auf dem betreffenden Grundstück sei genug Platz, Stromanschluss und Breitbandkabel seien in der Nähe und die Zufahrt zum Kanal sei weiterhin möglich.

Errichtung eines Backhäusles durch den Heimatverein auf dem Grundstück 249/7, Gemarkung Wendelstein, Nähe Zandersstraße

Marktgemeinderätin Kühnlein und Partnerschaftsbeauftragte Neugebauer stellen das Projekt Backhäusle an Hand einer Power-Point-Präsentation vor (siehe Anlage zur Niederschrift). Sie bitten den Marktgemeinderat um Zustimmung zur Anpassung der bestehenden Nutzungsvereinbarung für das Grundstück 249/7, Gemarkung Wendelstein, und um eine finanzielle Unterstützung in Form eines Darlehens.

Aus Sicht des Vorsitzenden spricht nichts gegen die Durchführung des Projekts. Der Marktgemeinderat werde sich mit diesem Thema befassen.

Marktgemeinderat Lechner erkundigt sich nach den Kosten und fragt nach, ob die Bürgerstiftung beteiligt wurde.

Partnerschaftsbeauftragte Neugebauer erläutert die Kostensituation einschließlich der geplanten Finanzierung aus Eigenmitteln, unentgeltlichen Arbeitsstunden durch eine ortsansässige Firma sowie öffentlichen und privaten Sach- und Geldspenden. Die Bürgerstiftung sei angeschrieben worden. Zur finanziellen Nachhaltigkeit des Projekts plane der Verein auch die Durchführung von VHS-Kursen.

Der Vorsitzende weist auf die hohen Tiefbaukosten hin. Er könne sich eine Unterstützung des Vorhabens durch den Bauhof im Wege eines Lehrlingsprojekts vorstellen.

Aus Sicht von Marktgemeinderätin Kühnlein entsteht dort mit Backhäusle, Backofen und Mosthaus ein einzigartiges Ensemble.

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

Bautechnischer Leiter Hierl gibt bekannt, dass in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschusses am 07.08.2025 der Auftrag für die Straßenbauarbeiten und die Leitungsverlegungen für die Maßnahme "Umbau Am Zehnthof" an die Firma Hans Gruber Tiefbau GmbH & Co. KG aus 91161 Hilpoltstein mit einer Auftragssumme von 390.759,37 Euro vergeben wurde.

zu 5 Nutzungsänderung eines Kellerraumes ohne bauliche Veränderungen für eine Bestell-Praxis für Hundephysiotherapie auf dem Grundstück Katzwanger Straße 2 – Erteilung einer Ausnahme von der Stellplatzsatzung

Marktgemeinderat Klemm ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Marktgemeinderätin Töllner hat Bedenken im Hinblick auf die Anordnung der Stellplätze und spricht sich für eine Ablöse aus. Ihr ist keine Entscheidung über einen ähnlichen Fall bekannt.

Auch Marktgemeinderat Lechner hat Bedenken, dass der Parkplatz nicht angenommen wird.

Marktgemeinderat Mederer weist auf die Erhöhung des Parkdrucks bei Nichtausweisung eines Stellplatzes hin. Bei ähnlichen Vorhaben im Gemeindegebiet habe das Gremium einer solchen Stellplatzlösung bereits zugestimmt. Man müsse bedenken, dass bei einer Ablöse der Stellplatz auch bei einer Änderung der Nutzung für das Grundstück als für immer abgelöst gelte. Deshalb sollte nur über eine Ausnahme entschieden werden, denn diese verliere bei der Aufgabe der jetzigen Nutzung ihre Gültigkeit.

Beschluss:

A) Für die hintereinander liegende Anordnung der Stellplätze wird eine Ausnahme von der Stellplatzsatzung erteilt.

B) Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Mehrheitlich beschlossen

Ja: 6 Nein: 1 Anwesend: 7 Persönlich beteiligt: 0

**zu 6 Erweiterung eines Mehrfamilienhauses von 4 Wohneinheiten auf 6
Wohneinheiten auf dem Grundstück Bierweg 62A – Antrag auf Abweichung
von der Stellplatzsatzung**

Marktgemeinderat Klemm erscheint um 18:30 Uhr zur Sitzung.

Marktgemeinderätin Töllner kann sich aufgrund der Lage des Grundstücks in zweiter Reihe und der langen Grundstückszufahrt eine Ablöse der Stellplätze vorstellen, zumal auch eine Bushaltestelle direkt vor der Haustür liegt.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Stellplatzproblem an dieser Stelle nicht durch eine Stellplatzablöse gelöst werden kann. Für die Ablösesumme könnten in der Nähe keine Stellplätze eingerichtet werden.

Marktgemeinderat Mederer schließt sich der Auffassung der Verwaltung an. Aus seiner Sicht stellt die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen auf sechs eine Überbelegung des Grundstücks dar.

Marktgemeinderat Klemm erkundigt sich, ob das Geld aus dem Ablösebeträgen ausschließlich für den Bau von Stellplätzen verwendet werden muss.

Der Vorsitzende verneint dies, das Geld könne auch für den ÖPNV verwendet werden.

Beschluss:

A) Der Ablöse von 1 bzw. 2 Stellplätzen zu je 6.000 Euro wird nicht zugestimmt.

- B) Der beantragten Abweichung hinsichtlich einer Reduzierung auf 7 bzw. 8 Stellplätze (statt der geforderten 9) wird nicht zugestimmt.
- C) Der Abweichung von der erforderlichen Stellplatzbreite (2,50 m auf 2,30 m) wird nicht zugestimmt.
- D) Der Anordnung eines Stellplatzes vor einer Garage (Planung 2: Stellplatz Nr. 4 vor Nr. 7) wird nicht zugestimmt.
- E) Das gemeindliche Einvernehmen wird in der vorgelegten Form aufgrund des unzureichenden Stellplatznachweises nicht erteilt.

Mehrheitlich beschlossen

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

zu 7 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück FINr. 546/5 Gemarkung Kleinschwarzenlohe, hinter Am Wiesengrund 8

Baureferent Pichlmaier erläutert den Sachverhalt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

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

zu 8 Bauvoranfrage zum Bau eines Tiny-Hauses auf dem Grundstück Raubersrieder Weg 110

Marktgemeinderätin Kühnlein erkundigt sich anlässlich des kürzlich erschienen Artikels in den Nürnberger Nachrichten zum langwierigen Genehmigungsverfahren solcher Gebäude in Nürnberg nach der Dauer der Verfahren im Landkreis Roth.

Baureferent teilt mit, dass diese Vorhaben grundsätzlich das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchlaufen müssen. Die Genehmigungsdauer betrage beim Landratsamt Roth durchschnittlich drei Monate.

Marktgemeinderat Lechner befürwortet das Vorhaben. Es sei eine schöne Idee und zeige die Verbundenheit zum Wohnort.

Beschluss:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Sollte für die planabweichende Ausführung die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB erforderlich sein, wird auch diese in Aussicht gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer

Grundstücksteilung die erforderlichen Grunddienstbarkeiten (Stellplatz, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) im Grundbuch einzutragen sind.

Einstimmig beschlossen

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

zu 9 Antrag auf Genehmigung einer Zufahrt für einen Stellplatz, ein Carport oder einer Garage zum Grundstück Ganghoferstraße 3

Marktgemeinderätin Kluge bedauert das seinerzeitige Verhalten des ehemaligen Eigentümers. Man müsse jedoch überlegen, welche Entscheidung heute richtig sei.

Marktgemeinderätin Töllner verweist auf die im Jahr 2017 durchgeführte Ortsbesichtigung. Der damals an der Ludwig-Thoma-Straße geplante Stellplatz sei nicht angelegt worden. Der seinerzeitige Bauherr habe sich eigenmächtig verhalten. Man solle jetzt über die Gestaltung des gesamten Areals beraten, auch über die aktuell mit Rasenteppichen ausgelegten Hauszugänge.

Bautechnischer Leiter Hierl weist darauf hin, dass man Anfragen hierzu mehrfach abgelehnt habe.

Marktgemeinderat Klemm kann sich den teilweisen Rückbau der Zufahrt vorstellen.

Marktgemeinderat Lechner weist darauf hin, dass die Bewohner auf die Zugänge angewiesen seien. Er schlägt vor, den Carport zu genehmigen und die Zugänge zu den Häusern zu verkaufen.

Der Vorsitzende schlägt vor, heute nur über den vorliegenden Antrag zu entscheiden. Im Übrigen könne auf die Leute zugegangen werden.

Beschluss:

Die Genehmigung der Zufahrt und die damit verbundene Errichtung eines Stellplatzes, eines Carports oder einer Garage wird unter folgenden Voraussetzungen erteilt:

- die Parkbucht wird soweit zurückgebaut, dass sie eindeutig nur noch als Grundstückszufahrt zum Anwesen Ganghoferstraße 3 zu erkennen ist und die rückgebaute Fläche begrünt bzw. bepflanzt wird.

- Die Kosten für den Rückbau und die Anlegung der Grünfläche werden von den Antragstellern getragen.

Einstimmig beschlossen

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

**zu 10 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Feuerwehrzentrale" durch den
Markt Schwanstetten
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde
Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Baureferent Pichlmaier erläutert den Sachverhalt.

Beschluss:

Es werden keine Einwände erhoben.

Einstimmig beschlossen

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

zu 11 Sonstiges

Streuobstwiesen - Erntezeit

Marktgemeinderätin Töllner vermisst die sonst zur Erntezeit angebrachten gelben Bänder an den Bäumen der gemeindlichen Streuobstwiesen.

Baureferent Pichlmaier sagt eine Anbringung der Bänder zu.

Stand Umbau Bücherei

Marktgemeinderätin Töllner erkundigt sich nach dem Sachstand zum Umbau der Bücherei.

Der Vorsitzende teilt mit, dass der Umbau derzeit aufgrund voranstehender Großbauprojekte zurückgestellt worden sei.

Marktgemeinderätin Töllner möchte wissen, wann mit einer Realisierung zu rechnen sei.

Der Vorsitzende berichtet, dass hierzu noch Mittel aus der Städtebauförderung in Anspruch genommen werden sollen. Zuvor stünde jedoch eventuell noch die Sanierung der Gehwege im Altort an.

gez. Werner Langhans
Erster Bürgermeister

gez. Heike Polster
Schriftführer/in