

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 11.06.2026
Beginn: 19:00 Uhr Ende: 20:00 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal, "Neues Rathaus" Wendelstein, Schwabacher Str. 8

Anwesend:

Vorsitzender

Werner Langhans

Ausschussmitglieder

Dr. Sabine Duschner

Herbert Ferstl

Maximilian Klemm

Christian Mederer

Willibald Milde

Dr. Jörg Ruthrof

Carolin Claudia Töllner

1. Vertreter

Lisa Bergmann

Schriftführerin

Heike Polster

Verwaltung

Willibald Hierl

Johann Pichlmaier

Marktgemeinderat als Gast

Werner Fischer

4 Bürger

Abwesend:

berufsmäßiger Marktgemeinderat

Florian Segmüller

Ausschussmitglieder

Maximilian Lindner

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 16.04.2026
- 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** Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 82 Gemarkung Großschwarzenlohe, Nähe Bergstraße
Vorlage: IV/272/2026
- 5** Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport und Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 105, Gemarkung Röthenbach b. St. W., Eichengrund
Vorlage: IV/275/2026
- 6** Nutzungsänderung von Keller- und Lagerräumen zu Büro mit Lager und einer Wohnung auf dem Grundstück Richtweg 37
Vorlage: IV/277/2026
- 7** Anbau an ein bestehendes Wohnhaus zur Wohnflächenerweiterung auf dem Grundstück Allerheiligenweg 49
Vorlage: IV/278/2026
- 8** Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen nach Grundstücksteilung auf dem Grundstück FINr. 94/3 Gemarkung Großschwarzenlohe, hinter Sorger Weg 30
Vorlage: IV/279/2026
- 9** Sonstiges

zu 1 **Genehmigung der Niederschrift vom 16.04.2026**

Beschluss:

Die Niederschrift wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

zu 2 Berichterstattung

zu 2.1 allgemein

Testphase Gehwegverbreiterungen Hauptstraße

Baureferent Pichlmaier teilt mit, vom 15. bis 17.06. würden die provisorischen Gehwegverbreiterungen vor den Anwesen Hauptstraße 12 (Flaschner) und 29 gegenüber der VR Bank auf die Fahrbahn aufgebracht. Die Presse wurde gestern darüber informiert.

Stadtradeln

Das diesjährige Stadtradeln findet im Zeitraum vom 07.06. bis 27.06.2026 statt. Die Teilnahme ist über die "Stadtradeln-App" möglich.

Bauturbo

Aufgrund der Neuzusammensetzung des Gremiums erläutert er an Hand einer Power-Point-Präsentation die planungsrechtlichen Möglichkeiten, die den Gemeinden aufgrund Änderungen des Baugesetzbuches zum sog. "Bauturbo" offen stehen. Über die wesentlichen Inhalte wurde erstmals im November 2025 im Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss informiert.

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung im Baugesetzbuch (BauGB) hat der Bundesgesetzgeber neue Instrumente geschaffen, um die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Das Gesetz trat am 30.10.2025 in Kraft.

Kern der Novelle ist die neue Experimentierklausel des § 246 e BauGB, die Gemeinden befristet bis 31.12.2030 erweiterte Möglichkeiten zur Wohnraumbeschaffung eröffnet. Daneben wurden die Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 BauGB ausgeweitet und mit § 34 Abs. 3 b BauGB zusätzliche Erleichterungen für Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich geschaffen.

Die gesetzlichen Änderungen sollen insbesondere Neubauten, Aufstockungen, Erweiterungen und Umnutzungen erleichtern, ohne die kommunale Planungshoheit grundsätzlich einzuschränken.

Marktgemeinderat Klemm stellt fest, die komplizierte Materie halte für die Gemeinden viele Möglichkeiten, aber auch viele Verpflichtungen bereit. Er regt an, als Grundlage für künftige Entscheidungen im Gremium einen Leitfaden mit den Entwicklungspotentialen im Gemeindegebiet zu erarbeiten.

Der Vorsitzende verweist auf die unterschiedlichen Siedlungscharaktere in den Ortsteilen. Der Marktgemeinderat sollte an Hand des Flächennutzungsplanes prüfen, wo der Bau-Turbo sinnvoll angewandt werden kann.

Marktgemeinderat Milde hält eine Vorabbeschäftigung mit dem Thema ebenfalls für sinnvoll. Er verweist auf die Außenbereichs-Innenbereichsproblematik im Fall Lisenfeld im Kreuzungsbereich Sperbersloher Straße/Richtweg und befürchtet aufgrund unterschiedlicher

Rechtsauffassungen bei Anwendung des Bau-Turbo vergleichbare gerichtliche Auseinandersetzungen.

Der Vorsitzende hält eine Betrachtung der zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten auch unter diesem Gesichtspunkt für sinnvoll.

Aus Sicht von Marktgemeinderat Ruthrof sollten auch anstehende Generationenwechsel in die Überlegungen einbezogen werden.

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 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 82 Gemarkung Großschwarzenlohe, Nähe Bergstraße

Baureferent Pichlmaier erläutert den Sachverhalt.

Beschluss:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

zu 5 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport und Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 105, Gemarkung Röthenbach b. St. W., Eichengrund

Baureferent Pichlmaier weist auf den zu diesem Bauvorhaben bereits gefassten Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren hin. Aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches sei dieses Verfahren durch den Bauturbo überholt.

Marktgemeinderat Ruthrof weist auf den alten Steinbruch auf dem Grundstück hin. Er möchte wissen, ob der restliche Grundstücksteil nach wie vor dem Außenbereich zuzuordnen sei.

Baureferent Pichlmaier bejaht dies.

Marktgemeinderätin Töllner erinnert an die seinerzeitige Diskussion bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, bei der man sich bewusst für eine Zuordnung dieses Grundstücks zum Außenbereich entschieden habe. Eine heutige Zustimmung zu dem Vorhaben stelle einen Bezugsfall dar, der Auswirkungen für die ganze Fläche haben werde. Sie werde dem Vorhaben nicht zustimmen.

Marktgemeinderat Klemm möchte die seinerzeitige Diskussion nicht neu beleben. Er hält das Grundstück für gut bebaubar. Er schlägt eine Teilung des Grundstücks vor, um die Zuordnung des restlichen Grundstücks im Außenbereich zu verdeutlichen.

Baureferent Pichlmaier teilt mit, dass eine Teilung weder aus grundsteuer- noch beitragsrechtlichen Gründen erforderlich sei.

Beschluss:

A) Das gemeindliche Einvernehmen wird aufgrund der Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht erteilt.

B) Die Zustimmung nach §36 a BauGB i. V. m. § 246 e BauGB wird erteilt.

Mehrheitlich beschlossen

Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9

zu 6 Nutzungsänderung von Keller- und Lagerräumen zu Büro mit Lager und einer Wohnung auf dem Grundstück Richtweg 37

Baureferent Pichlmaier erläutert den Sachverhalt.

Beschluss:

A) Die Zustimmung nach § 36 a BauGB wird nicht erteilt.

B) Sollte ein Antrag auf Errichtung einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gestellt werden, wird das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen einer Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

zu 7 Anbau an ein bestehendes Wohnhaus zur Wohnflächenerweiterung auf dem Grundstück Allerheiligenweg 49

Baureferent Pichlmaier erläutert den Sachverhalt. Die geplante Zufahrt sei nur als Fußweg gewidmet. Vergleichbare Stellplätze seien in der Umgebung aber tatsächlich vorhanden.

Nachbarbeschwerden lägen nicht vor. Er schlägt vor, in diesem Fall über eine Ablöse des Stellplatzes nachzudenken.

Marktgemeinderat Milde hält den Anbau und eine Ablöse für sinnvoll.

Marktgemeinderat Klemm möchte wissen, ob die dortigen Fußwege aufgrund ihrer Breite umgewidmet werden können. Bislang habe man einer Ablöse nur im Altort zugestimmt.

Der Vorsitzende rät von Reglementierungen ab, wenn dazu keine Veranlassung besteht.

Marktgemeinderätin Töllner begrüßt die Ablöse.

Marktgemeinderat Milde spricht sich gegen das Umwidmen der Wege aus. Die Ablöse sei die beste Lösung.

Beschluss:

A) Das gemeindliche Einvernehmen wird aufgrund des nicht anfahrbaren Stellplatzes nicht erteilt.

B) Sofern die Antragstellerin einen Antrag auf Stellplatzablöse stellt, wird der Ablöse in Höhe von 8.000 Euro zugestimmt. Damit gilt das gemeindliche Einvernehmen als erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

zu 8 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen nach Grundstücksteilung auf dem Grundstück FINr. 94/3 Gemarkung Großschwarzenlohe, hinter Sorger Weg 30

Baureferent Pichlmaier erläutert den Sachverhalt. Grundsätzlich sei die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes jedoch möglich. Über die Gestaltung und Platzierung des Gebäudes und insbesondere auch die Feuerwehrezufahrt müsse sich der Bauherr noch einmal Gedanken machen.

Beschluss:

A) Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen wird in Aussicht gestellt, sofern die Gebäudehöhe eine Höhe von max. 6,70 m nicht überschreitet.

B) Die Zustimmung nach § 36 a BauGB wird in Aussicht gestellt, sofern die Gebäudehöhe eine Höhe von max. 6,70 m nicht überschreitet.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

zu 9 Sonstiges

Sperrung Spielplätze

Marktgemeinderätin Töllner erkundigt sich nach dem Grund der Sperrungen einiger Spielplätze, insbesondere des Bolzplatzes in Röthenbach und des Spielplatzes in der Orchideenstraße.

Der Vorsitzende teilt mit, auf dem Bolzplatz werde ein Fitnessgerät aufgestellt. Der Spielplatz in der Orchideenstraße werde derzeit für eine Erneuerung vorbereitet.

Marktgemeinderätin Töllner bittet darum, auf den Spielplätzen Schilder mit dem Grund der Sperrungen aufzuhängen.

gez. Werner Langhans
Erster Bürgermeister

gez. Heike Polster
Schriftführer/in