

Markt Wendelstein, Lkr. Roth
Bebauungsplan Nr. 9 Großschwarzenlohe (Hörnlein-Areal), vorhabenbezogene 3. Änderung
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1. anonymisiert 7 gleichlautende Stellungnahmen betroffener Grundstückseigentümer	verschiedene Daten	<p>[..] Ich bin Eigentümer des Grundstückes Flur-Nr. X/Y / der Grundstücke Flur-Nr. X und Y in der Gemarkung Großschwarzenlohe. Diese Grundstücke werden bisher von der Rother Str. aus kommend über die Feldstraße im Westen geplanten Baugebiets entlang erschlossen. Durch die geplante Umwidmung in Wohnbauland wird diese Zufahrt zerstört.</p> <p>Ich beantrage daher die bisherige Zufahrt in ausreichender Breite (siehe Schreiben des Bayerischen Bauernverbandes) öffentlich zu widmen und dafür zu sorgen, dass die Zuwegung jederzeit für landwirtschaftliche Zwecke möglich ist. Dies ist die einzige öffentliche Zufahrt zu meinem Grundstück. Es ist deshalb dafür Sorge zu tragen, dass die bisherige Zufahrt in ausreichender Breite erhalten bleibt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Auf der im Westen des Plangebiets liegenden Nord-Südverbindung wird ein Geh- und Fahrrecht auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge festgesetzt. Die Zufahrt zu den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen bleibt damit erhalten und ist mit einer Breite von 6 m auch für den landwirtschaftlichen Verkehr ausreichend dimensioniert.</p>
		<p>Des Weiteren beantrage ich, in die Beschreibung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen, dass Anwohner in dem neuen Baugebiet Lärm und Staub, welcher durch die Bewirtschaftung der Flächen entsteht, zu dulden haben. Des Weiteren beantrage ich, in die Beschreibung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen, dass dieser Lärm und Staub auch außerhalb der Ruhezeiten, bedingt durch Erntearbeiten, entstehen kann. Nur so sehe ich eine Möglichkeit, mich vor Privatklagen zu schützen.</p> <p>Anlage: Lageplan, bisheriger Weg ist grün eingezeichnet.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>In der Entwurfsfassung des Bebauungsplans wird als Hinweis aufgenommen, dass Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, auch außerhalb der Ruhezeiten ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen haben.</p>
4. anonymisiert	02.01.2018	<p>Äußerung und Erörterung zur/zum</p> <p>[..] als nördlicher Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 566 der Gemarkung Großschwarzenlohe</p> <p>[..]</p> <p>als Eigentümer des landwirtschaftlich privilegierten Aussiedlerbetriebes für Großvieh auf dem im Einwirkungsbereich zur Bebauungsplanänderung liegenden landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücks im Haupterwerb, ergibt sich die Notwendigkeit für eine eingehende Prüfung der drei nunmehr eingeleiteten und zusammenhängenden Bauleitplanverfahren und im Ergebnis für eine Äußerung und Erörterung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
		<p>Nach unserer Auffassung besteht zur Planungsabsicht des Marktes Wendelstein in Bezug auf unsere nachbarlichen Belange ein erhebliches Planungsdefizit.</p> <p>Bestandsaufnahme</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründungen mit Umweltberichten werden</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Weder in der Begründung, noch im Umweltbericht wird auf unseren 200 Meter entfernten Aussiedlerbetrieb eingegangen, obwohl Emissionen erzeugt werden, die auf den Planbereich sich auswirken können.</p>	<p>entsprechend ergänzt. In die Entwurfsfassung zum Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, auch außerhalb der Ruhezeiten ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen haben.</p>
		<p>Erörterung: Wir bedauern sehr, dass der Markt Wendelstein uns zur am 28.07.2017 vorgenommenen Bestandsaufnahme nicht mit hinzugezogen hat. Im Einzelnen stellt sich die Lage wie folgt dar: Abschnitt A.6.1 „Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile“ der Begründung Hier wird schlichtweg übergangen, dass zwischen dem Vorhabengebiet und dem Ortsteil Großschwarzenlohe unser landwirtschaftlich privilegierter Aussiedlerbetrieb (Haupterwerbsbetrieb) für Großvieh mit umgebenden landwirtschaftlichen Flächen liegt.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Im mehreren Abschnitten der Begründung (auch Abschnitt A.6.1) wird angesprochen, dass im Umfeld landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen. Der Abschnitt wird zur Klarstellung um Ausführungen zu dem Hof mit Großviehtierhaltung ergänzt.</p>
		<p>Abschnitt A.6.2.3 „Orts- und Landschaftsbild“ der Begründung Auch hier ist auffällig, dass das Ortsbild des Ortsteiles Großschwarzenlohe im Wesentlichen nur von einer Wohnbebauung geprägt sein soll, obwohl unser Betrieb am Südrand von Großschwarzenlohe das Ortsbild entscheidend mit prägt (siehe Luftbild auf Seite 13 bei A.7.3 der Begründung). Dass sich zudem nur einige landwirtschaftlich genutzte Hofstellen im Ortsteil verteilt befinden, entspricht somit nicht den Tatsachen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vergleicht man die Anzahl der Hofstellen mit der Anzahl der Wohnhäuser im Ortsteil Großschwarzenlohe, ist nicht erkennbar, dass die in der Begründung getroffene Aussage unzutreffend wäre.</p>
		<p>Abschnitt A.8.2.9 „Immissionsschutz“ der Begründung Die Begründung geht nur auf die Immission „Lärm“ ein. Hinsichtlich von Luftverunreinigungen, insbesondere „Gerüche, Staub ect.“ wie - Stallgerüche von unserem Aussiedlerbetrieb, - Düngung (auch organisch) der Felder, - Pflanzenbehandlung der landwirtschaftlichen Erzeugnisse, - Staubebelastung bei der Bestellung und Abernte der Felder, - Arbeitszeiten auf den Feldern, auch an Sonn- und Feiertagen, sowie zur Nachtzeit, wird nicht eingegangen (erhebliches Planungsdefizit auch zu Ziff. 3.1 der gutachterlichen Stellungnahme des Büros ACCON Nr. ACB 0417 — 407826 — 485-1 vom 07.04.2017) Dies sind alles Emissionen, die auf den Wohnpark einwirken können. Dabei spielt die Häufigkeit der Hauptwindrichtungen West, bzw. Südwest und Nordwest, eine besondere Bedeutung.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. In die Entwurfsfassung zum Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlichen Flächen, auch außerhalb der Ruhezeiten ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen haben.</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Wir erwarten neben der Einholung eines Wettergutachtens mit Windrose, äußerst ausführliche Ausführungen in der Begründung; insbesondere zum Umweltbericht im Verhältnis zum zu berücksichtigenden reinen Wohngebiet (siehe nachfolgend). Was die für Lärmorientierungswerte angewandte DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ betrifft, so müssen die Immissionsrichtwerte (IRW) als Schutzanspruch für reine Wohngebiete angewandt werden (siehe auch Bayer. Landesamt für Umwelt Abt. 2 8 912.2005).</p> <p>Im Umweltbericht wird bei Abschnitt B.2.1.8 „Mensch und seine Gesundheit“ die Meinung vertreten, dass auf das Plangebiet keine Einwirkungen bestehen; die Nutzungskonflikte auslösen würden. Dies sehen wir völlig anders. Zu Abschnitt B.2.3.9 und B.3.4 des Umweltberichtes wird von einem „Wohnpark“ gesprochen, in dem entsprechend den geplanten Festsetzungen lediglich 99 Reihenhäuser (Wohngebäude) ohne der Möglichkeit der Ansiedlung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ja nicht einmal Anlagen zur Kinderbetreuung, bis auf den letzten m² aufgeplant werden. Reiner kann eine Wohnbebauung und der Schutzanspruch für seine Bewohner nicht mehr werden. Die Zuordnung nach der Art der Bebauung ist gem. § 3 Baunutzungsverordnung notwendig.</p> <p>Die Bewertung von Nutzungskonflikten hat danach zu erfolgen.</p> <p>Die Begründung und der Umweltbericht müssen sich auch mit Entwicklungsmöglichkeiten unseres privilegierten Betriebes befassen.</p> <p>Wir erwarten eine schnelle Äußerung des Marktes Wendelstein, um unserem Nachwuchs eine Chance zu geben.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Dies wurde als Immissionsort für den Lärm entsprechend in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.</p> <p>Festgesetzt wird die allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 der BauNVO; die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich weiterhin aus dem Vorhaben und Erschließungsplan. Vorgesehen sind dort „Reihenhäuser“ bzw. strenggenommen Wohngebäude mit mehreren Wohnungen. Für sich genommen sind in jeder dieser Wohneinheiten entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes auch „der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschafte sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zulässig.</p> <p>Im Vorhaben – und Erschließungsplan sind konkret auch Gemeinbedarfsplätze vorgesehen, die als sonstige Anlagen für soziale Zwecke in einem reinen Wohngebiet allenfalls ausnahmsweise zulässig wären.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Änderungen an der Planung sind jedoch nicht erforderlich. Als Anhaltswert ist zwischen Wohnbebauung und Rinderhaltung ein Vorsorgeabstand von 120 m zugrunde zu legen. Dieser Abstand wird durch die Planung eingehalten. In Bezug auf die anzutreffende Tierhaltung unter Berücksichtigung der Tierart, der Tierplatzzahlen und der baulichen Ausführung wurde 2009 festgestellt, dass bereits ein Abstand von 88 m ausreichend wäre. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass für den Tierhalter auch bei Realisierung der Planung noch angemessene Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Die Begründung mit Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
5. anonymisiert	31.12.2017	<p>[..] Äußerung und Erörterung [..] als benachbarter Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 312 der Gemarkung Großschwarzenlohe</p> <p>[..] als Eigentümer des o. g. unmittelbar zur Bebauungsplanänderung benachbarten landwirtschaftlichen Betriebsgrundstückes (Betriebsübergabe des landwirtschaftli-</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>chen Betriebes zum 01.01.2018) ergibt eine eingehende Prüfung der drei nunmehr eingeleiteten und zusammenhängenden Bauleitplanverfahren die Notwendigkeit für eine Äußerung und Erörterung.</p> <p>Nach unserer Auffassung besteht zur Planungsabsicht des Marktes Wendelstein in Bezug auf unsere nachbarlichen Belange ein erhebliches Planungsdefizit.</p> <p><u>1. Bestandsaufnahme</u></p> <p>1.1 Wesentliche bauliche Anlagenteile aus der Baugenehmigung (13p1.-Nr. 1220/88) sind weder an der Bestandsaufnahme am 28.07.2017 ermittelt, noch im Planblatt vom 28.09.2017 aufgenommen, sowie in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt worden (z. B. Geruchsemissionen). Ziff. A 6.2.1 der Begründung ist bereits unvollständig.</p> <p><u>Erörterung:</u></p> <p>Zu 1.1</p> <p>Bei der öffentlich-rechtlich zulässigen Benutzung der baulichen Anlagen auf unserem Grundstück entsteht nicht nur Lärm, sondern auch schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen in Form von Gerüchen i. S. d. § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz, wenn nicht ausreichende Schutzabstände eingehalten werden. Ziff. A 7.5 Immissionsschutz der Begründung ist deshalb unvollständig. Weder aus dem Planblatt noch aus der Begründung, auch nicht aus der gutachterlichen Stellungnahme der ACCON vom 07.04.2007, ist entnehmbar, wie eine Störfunktion gem. § 22 ff Bundesimmissionsschutzgesetz zu Gerüchen aus der Nachbarschaft durch eine heranrückende Bebauung mit ausschließlich 99 Reihenhäuser de facto als reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung (im Umweltbericht als reines Wohnpark bezeichnet B. 1.1) durch den Markt Wendelstein verhindert werden kann. Der entstehende Nutzungskonflikt wurde nicht behandelt. Die Benutzung von landwirtschaftlichen Fahrhilfen und eines Güllebehälters benötigen entsprechende Schutzabstände; auch unter Beachtung der Hauptwindrichtungen. In der Rechtsprechung sind längst Mindestschutzabstände definiert. Wegen der unzureichenden Bestandsaufnahme zu Luft/Klima, die wir nicht zu vertreten haben (bei uns wurde niemand vorstellig) sind die Ausführungen im Umweltbericht bei B 2,1.5 (Lufthygienische Vorbelastungen bestehen allenfalls in geringem Umfang durch den Schadstoffausstoß des KFZ-Verkehrs auf der östlich verlaufenden Kreisstraße RH 1) völlig unzureichend und somit wurden auch die Ziele aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Umweltbericht B 1.2.1) insoweit nicht beachtet. Insoweit ist die Feststellung im Umweltbericht bei B 2.1.8 zur Unschädlichkeit für den Menschen und seine Gesundheit/Bevölkerung nach unserer Auffassung unverantwortlich. Zur Felderbestellung siehe weiter unten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Für die Ermittlung von Abständen zum Schutz vor Geruchsimmissionen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 612, Gemarkung Großschwarzenlohe, ist nur die südlich des Plangebietes liegende Fahrhilfanlage zu berücksichtigen. Diese wurde mit einem Abstand von 50 m bei der Planung der Gebäude berücksichtigt. Vom Landratsamt Roth wurde dieser Abstand als ausreichend erachtet, um keine schädlichen Einwirkungen auf die Gesundheit der benachbarten Bevölkerung auszulösen. Der neben dem Fahrhilo befindliche Güllelagerbehälter muss aufgrund seiner geschlossenen Bauweise mit Betondecke nicht als Emissionsquelle berücksichtigt werden. Im Weiteren wird auf die Beschlüsse zur Stellungnahme mit der lfd. Nr. 4 verwiesen.</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Auch wird uns durch die Planung des Marktes Wendelstein jede Entwicklungsmöglichkeit genommen. Wir vermissen auch zur Flächennutzungsplanänderung ein Eingehen auf die Belange der Landwirtschaft.</p>	
		<p>1.2 Weder zu erhaltene noch zu pflanzende Bäume im Grenzbereich zu unserem Grundstück sind bezüglich einzuhaltender Grenzabstände vermaßt (vgl. Art. 48 AGBGB) und auch nicht näher begründet. Erörterung Zu 1.2 Entlang unserer nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze werden die nach Art.48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände für bestehende und noch zu pflanzende Bäume von mindestens 4 Meter Abstand bis auf einen zu pflanzenden Baum nicht eingehalten. Dies führt und führt zu erheblichen Beeinträchtigungen, weil es durch die vorhandenen Bäume schon zu einer Wurzelbildung von bis zu 16 Meter in unser Ackergrundstück hinein zu Ertragseinbußen von bis 50 % (heuer beispielsweise zum Maisanbau) in diesen Bereichen kam, was nicht länger hinnehmbar ist. Die Eingrünung ist durch Entnahme der uns wesentlich beeinträchtigenden Bäume neu aufzuplanen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Vermaßung der Bäume in Bezug auf einzuhaltende Abstände wird nicht als notwendig erachtet. Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume unterliegen auch bei nicht eingehaltenem Abstand einem Bestandsschutz. Neu anzupflanzende Bäume sind innerhalb der Planzeichnung lediglich als Standortvorschläge eingetragen. Die exakten Standorte sind dem, der Entwurfsfassung beigefügtem, Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortsrandbereichen einzuhaltenden Abstände gemäß Art. 47-50 AGBGB aufgenommen. Ein nach Art. 48 AGBGB einzuhaltender Abstand dürfte vorliegend nicht eingefordert werden können, da das gegenständliche Grundstück des Einwendungsführers im Süden des Plangebietes liegt und somit eine erhebliche Beeinträchtigung dessen wirtschaftlicher Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts im Sinne des Art. 48 Abs. 1 AGBGB hier nicht gegeben ist.</p>
		<p>1.3 Auch ist die entlang unserer Grundstücksgrenze vorhandene Zaunanlage (Einfriedung) plandarstellend nicht erfasst Erörterung zu 1.3 Nicht nachvollziehbar ist, was bauleitplanerisch mit der vorhandenen Zaunanlage passieren soll. Wird diese nach dem WEG Gemeinschaftseigentum und somit in eine Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung als Sicherungsmaßnahme des Wohnparks aufgenommen (Unterhalt einer baulichen Anlage an der Außengrundstücksgrenze des Plangebietes)?</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Grundstück des Einwendungsführers ist nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Es werden somit hier auch keine Festsetzungen getroffen. Das gleiche gilt für Darstellungen von baulichen Anlagen, die über die Flurkarte als Plangrundlage hinausgehen soweit diese nicht zum Verständnis der Planung erforderlich sind.</p>
		<p>1.4 Bis zu einem Abstand von nur 0,50 m werden entlang unserer Westgrenze Carports (Gebäude i. S. d. Art. 2 Abs. 2 BayBO)) aufgeplant, ohne dass Abstandsflächen im beigefügten Abstandsflächenplan dargestellt werden. Erörterung zu 1.4 Auf einer Länge von 15 Metern werden entlang unserer westlichen Grundstücksgrenze 5 mögliche Carports mit 25 m² Grundfläche und mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt aufgeplant. Nachdem die Regelung des Art. 6 Abs. 9 BayBO zu Abstandsflächen wegen des insgesamt nur einem grundbuchrechtlichen Gemein-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung von Abstandsflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Gleichwohl sei darauf hingewiesen, dass der Planentwurf keine Carports entlang der Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 312 mehr vorsieht.</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>schaftsgrundstückes (16-Meter Regel) nicht anwendbar ist, sind die erforderlichen Abstandsflächen konkret nachzuweisen.</p>	
		<p>1.5 Auch ist aus dem Planblatt und der Begründung nicht erkennbar, ob Flächen für die Feuerwehr innerhalb des Plangebietes notwendig sind (vgl. Art. 5 BayBO i. V. mit der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 01.02.2007) Erörterung zu 1.5 Für uns stellt sich zum abwehrenden Brandschutz im Plangebiet die Frage, ob unsere von der RH 1 aus bestehende private Zufahrt zu unseren baulichen Anlagen auch als Feuerwehrezufahrt zum Wohnpark in Höhe unserer Feldscheune im Brandfalle genutzt werden muss. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die Anforderungen an den abwehrenden Brandschutz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können. Hierzu fehlt jegliche Aussage in der Begründung. Für uns würde sich auch die Frage einer Verkehrssicherungspflicht ergeben.</p>	<p>Der Anregung wird nicht erfolgt. Die Erforderlichkeit von Flächen für die Feuerwehr ergibt sich aus Art. 5 BayBO, ist aber nicht Inhalt des Bebauungsplans. Vorliegend besteht kein Zweifel daran, dass erforderliche Feuerwehrflächen, wie erforderlich im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden können. Eine Heranziehung der Grundstückszufahrt des Einwendungsführers ist hiervon nicht von Nöten.</p>
		<p>1.6 Welche rechtsgestaltende Wirkung die Aussage im Planblatt „Straße kann von Eigentümer südlich des Grundstücks mitbenutzt werden“ haben soll, kann weder aus dem Planblatt noch aus den textlichen Festsetzungen entnommen werden. Erörterung zu 1.6 Hier eine Aussage zu erhalten, wäre im Hinblick auf zwingend zu gestaltendes Recht und in Folge zur Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung einer WEG mit Klärung der Unterhaltslast von erheblicher Bedeutung.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Änderungen an der Planung sind jedoch nicht erforderlich. Die Aussage hat rein informativen Charakter und stellt keinen Planinhalt dar. Für alle privaten Erschließungsflächen innerhalb des Baugebietes werden darüber hinaus Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit und des Freistaates Bayern festgesetzt. Die Verkehrssicherungspflicht liegt beim Vorhabenträger. Unabhängig von der Festsetzung eines Geh- und Fahrrecht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, erfolgt nach Abschluss des Verfahrens eine öffentlich-rechtliche Widmung des entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Privatweges.</p>
		<p>1.7 Warum keine nächstliegende wegemäßige Verbindung (Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungsfläche) für Fußgänger auch Kinder, Kinderwagenbenutzer, Rollatorbenutzer, Krankenfahrstuhlfahrer und Radfahrer, zwischen dem Plangebiet und der RH 1 bei nur in 150 Meter entfernt befindlichen Verbrauchermarkt sowie der öffentlichen Bushaltestelle aufgeplant wird, ist nicht erkennbar. Erörterung zu 1.7 Zum bisherigen Planungsstand wäre zu erwarten, dass unsere private Zufahrt zu unseren baulichen Anlagen sehr schnell als Zugang zum Wohnpark von der nächstliegenden Bushaltestelle und Verbrauchermarkt in Anspruch genommen würde. Dies kann aus haftungsrechtlichen Gründen zur Verkehrssicherungspflicht im Sommer wie im Winter nicht hingenommen werden. Dies wäre ein unzumutbares Sonderopfer im Sinne des Art. 14 GG. Und wie steht es mit dem Ausführen von Hunden auf unserem Acker? Wir erwarten eine klare bauleitplanerische Aussage auf Grund der Planungsziele</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Änderungen an der Planung sind jedoch nicht erforderlich. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält zwischen den einzelnen Hausgruppen entlang der Kreisstraße bereits fußläufige Verbindungen mit einer Breite von 1,3 m zur Kreisstraße. Diese sind auf Ebene der Bebauungsplanung nur schwerlich darstellbar und können dem in der Entwurfsfassung beigefügtem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden.</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>des LEP und des Regionalplanes der Region Nürnberg (7).</p> <p><u>Zusätzliche Erörterung aus der Sicht einer landwirtschaftlich weiterhin ungehinder- ten Bestellung von Flächen der Urproduktion</u></p> <p>Es fehlt in der Begründung zur Bauleitplanung, auch Flächennutzungsplanände- rung, Aussagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - zu Abstände bei der Düngung (auch organisch) der Felder, - zu Abständen zur Pflanzenbehandlung der landwirtschaftlichen Erzeugnisse, - zur Lärm- und Staubbelastung bei der Bestellung und Abernte der Felder, - zu Arbeitszeiten auf den Feldern, auch an Sonn- und Feiertagen, sowie zur Nachtzeit. <p>Dies sind alles Emissionen, die auf den Wohnpark einwirken können und nicht nur von unserem Acker ausgehen. Dabei spielt die Häufigkeit der Hauptwindrichtungen West, bzw. Südwest, eine besondere Bedeutung. Wir erwarten neben der Einho- lung eines Wettergutachtens mit Windrose, äußerst ausführliche Ausführungen in der Begründung; insbesondere im Umweltbericht. Wer beseitigt den Hundekot auf unseren Äckern?</p> <p>Wir möchten nochmals ausdrücklich darauf aufmerksam machen, dass wir bei dem beschriebenen Wohnpark von einem Reinen Wohngebiet ausgehen und somit auf den Schutzanspruch der zukünftigen Sonderwohnungeigentümer i. S. d. WEG abzustellen ist.</p> <p>Es liegt ausschließlich in der Verantwortung des Marktes Wendelstein, den Land- wirten in der Feldflur Leerstetter Wegfeld in Großschwarzenlohe das Überleben zu gewährleisten.</p> <p>Wir erwarten eine unverzügliche Äußerung des Marktes Wendelstein, um unserem Nachwuchs eine Chance zu geben.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>In die Entwurfsfassung zum Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet die ortsspezifi- schen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, auch innerhalb der Ruhezeiten ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen haben.</p> <p>Eine direkte Zugänglichkeit zu den Grundstücken des Einwendungsführers wird mit der Planung nicht vorgesehen. Hundekot ist durch die Verursacher zu entfernen. Eine weitergehende Regelungsmöglichkeit im Bauleitplanverfahren ist nicht gege- ben.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Geplant wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Auf die vorangegangenen Beschlussvorschläge zur Abwä- gung wird verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
6. anonymisiert mehrere Eigentümer und Pächter	27.12.2017	<p>[..] als Eigentümer bzw. Pächter "hinterliegender" und somit benachbarter landwirt- schaftlich genutzter Grundstücke zur Änderung der o. g. Bauleitplanung, dürfen wir, jeder für sich, folgende Äußerungen abgeben:</p> <p><u>1. Grundsätzliches</u> Nachweislich seit 1808 erfolgt in der Flur" Leerstetter Wegfeld", der Gemarkung Großschwarzenlohe, auf einer Fläche von ca. 17,5 ha eine ununterbrochene land- wirtschaftliche Nutzung. Die Zuwegung für diese Flur erfolgte bis zur Errichtung des ehemaligen Verbrauchermarktes (alter Hörnlein), ab einer Weggabelung an der südlichen Schwarzachanhöhe von Großschwarzenlohe, in Richtung Leerstetten, diagonal über den Verbrauchermarkt hinweg (Fl.-Nr. 366/2 Mittelleher Weg der Gemarkung Großschwarzenlohe und im Eigentum des Marktes Wendelstein ste-</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Für alle Verkehrsflächen im Plangebiet wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Die Zufahrt zu den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen bleibt damit erhalten und ist mit einer Breite von 6 m auch für den landwirtschaftlichen Verkehr ausrei- chend dimensioniert. Die Straßen im Plangebiet sind entsprechend den Vorgaben für öffentliche Straßen auszubauen und zu erhalten. Unabhängig von der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, erfolgt nach Abschluss des Verfahrens eine öffentlich-</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>hend). Wie durch die nach wie vor gültige verkehrsrechtliche Anordnung des Marktes Wendelstein in der Natur zu beachten ist, wird bis heute der öffentliche Feld- und Waldweg auf die Ostseite, beginnend, am westlichen Ende der Ortsstraße "Feldstraße", westlich entlang des Verbrauchermarktes geändert, nach Süden vorbeigeführt (amtliches Verkehrszeichen als Zusatzzeichen Z 1028-38 "Land- und forstwirtschaftlicher Verkehr frei" in Verbindung mit dem Verkehrszeichen 260 "Verbot für KFZ aller Art"). Diese öffentlich-rechtliche Regelung muss für die Landwirtschaft unabdingbar erhalten bleiben</p> <p>Dies ist für die Zulässigkeit einer bauleitplanerischen Änderung der Nutzung des ehemaligen Verbrauchermarktes zwingend wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Falls der Markt Wendelstein aus entgegenstehenden bauleitplanerischen Gründen, insbesondere wegen fehlender organischer Entwicklung des südlichen Ortstrandes von Großschwarzenlohe, dennoch weiter an den o. g. Verfahren festhalten will, würden wir erwarten, dass der Markt Wendelstein als Straßenbaulasträger und untere Straßenverkehrsbehörde, von Amts wegen gem. des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes, insbesondere Art. 1, 3, 6, 9, 10, 46 Abs. 2, 47, 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG, die Verkehrsflächen, die nicht ausschließlich der Nutzung des Sondereigentums innerhalb des Bebauungsplanes dienen, als gemeindliche Ortsstraße ausbaut (Verlängerung der Feldstraße -Fahrbahn und Gehsteig- nach Süden bis zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes).</p> <p>Die durchgehenden Eigentumsverhältnisse für den Markt Wendelstein zum Nachweis einer lückenlosen öffentlich-rechtlichen Baulast zum Anschluss an den eigentumsrechtlich abgehängten Mittelloher Weg als öffentlichen Feld- und Waldweg sind wieder herzustellen.</p> <p>Dies gilt für die Darstellungen zur Flächennutzungsplan- wie ebenso für die Bebauungsplanänderung.</p> <p>Es geht uns zusammenfassend um ein gefahrloses Erreichen unserer landwirtschaftlichen Grundstücke mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen auf ausschließlich öffentlichem Grund.</p>	<p>rechtliche Widmung des entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Privatweges.</p> <p>Die Feldstraße verbleibt weiterhin öffentliche Verkehrsfläche.</p>
		<p>2. Ergänzende Erläuterungen</p> <p>2.1 Den Auslegungsunterlagen zur vorzeitigen Bürgerbeteiligung ist noch kein Vorhaben- und Erschließungsplan als zukünftiger Bestandteil des zu ändernden Bebauungsplanes beigelegt. Die nachfolgenden Darstellungen können somit nicht abschließend sein.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
		<p>2.2 Das den Beschlüssen des Bau- und Umweltausschusses des Marktes Wendelstein für eine Änderung der Bauleitplanung von gewerblicher in wohnbaulicher Nutzung (Verfahrensbeginn) zugrundeliegende schriftliche Bebauungskonzept Variante IV vom 10.11.2016 der Deutschen Reihenhäuser AG ist nach wie vor der</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>In seinen Grundzügen ist das Konzept bereits aus dem Bebauungsplan ersichtlich. Dem Bebauungsplan wird im Rahmen der Entwurfsfassung ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt, aus dem das Gesamtvorhaben abgebildet ist. Dies</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Öffentlichkeit nicht zugänglich; was erhebliche Vorurteile zum vorgesehenen vorhabensbezogenen Bauleitplan auslöst. Das Konzept wäre der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, weil es u. a. Grundlage für den Bericht zur geotechnischen und umwelttechnischen Untersuchung der CGM Smith vom 18.01.2017 als Bestandteil des zu ändernden Bauleitplanes bildet.</p>	<p>wird der Öffentlichkeit im Rahmen der förmlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugänglich gemacht.</p>
		<p>2.3 Zur Entscheidung über die rechtliche Sicherung der Zuwegung unserer landwirtschaftlichen Hinterliegergrundstücke, ist die Uraufnahme des Landesvermessungsamtes München von 1808 bis 1864 über die nach wie vor erforderliche öffentliche verkehrliche Erschließung der Flur des Leerstetter Wegfeldes beizuziehen. Desgleichen die Verfahrensakte des Marktes Wendelstein zur Verlegung des öffentlich-rechtlichen Feldweges im Zusammenhang mit der Errichtung des ursprünglichen Verbrauchermarktes Hörnlein.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Zugänglichkeit bzw. die Erschließung der südlich liegenden Grundstücke wird durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und des Freistaates Bayern gesichert. Die Straßen sind entsprechend den Vorgaben für öffentliche Straßen auszubauen und zu erhalten. Unabhängig von der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, erfolgt nach Abschluss des Verfahrens eine öffentlich-rechtliche Widmung des entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Privatweges.</p>
		<p>2.4 Der vorhandene südliche Gehsteig der bisher vorhandenen Feldstraße ist planerisch nachzuweisen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die innere Aufteilung der Straßen- und Erschließungsfläche ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Eine Änderung der Feldstraße ist nicht vorgesehen und würde allein dem Markt Wendelstein obliegen.</p>
		<p>2.5 Die Fahrbahn der zu verlängernden gemeindliche Ortsstraße ist auf 7,10 m Breite aufzuplanen und zu bauen (2,55 m max. KFZ-Breite+ je beidseitig 0,50 m Fahrzeugsicherheitsabstand im Gegenverkehr).</p>	<p>Der Anregung wird nicht berücksichtigt. Die private Erschließungsfläche ist mit 6,0 Meter Breite ausreichend dimensioniert für die Benutzung auch durch landwirtschaftliche Fahrzeuge.</p>
		<p>2.6 Zur Trennung von Fahrverkehr und fußläufigen Verkehr ist auf der Ostseite der zu verlängernden gemeindlichen Feldstraße ein Gehweg von 1,50 m Breite zusätzlich aufzuplanen und zu bauen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans wird jedoch ein Fußweg in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, sodass Fußgänger die für den fahrenden Verkehr vorgesehene Fläche nicht benutzen müssen. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.</p>
		<p>2.7 Das bisher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragende und rechtlich eigenständige Grundstück Fl.-Nr. 551/14 (wohl Wegfläche) ist ebenfalls planerisch darzustellen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Entwurf des Bebauungsplans enthält eine neue Lage der am westlichen Rand des Plangebietes entlang führenden Fläche, die durch die Landwirte befahren werden kann. Auf den geänderten Planentwurf wird verwiesen.</p>
		<p>2.8 Die Tragfähigkeit der zu verlängernden gemeindlichen Feldstraße ist zumindest auf sämtliche im Verkehr zugelassenen landwirtschaftlichen Fahrzeuge auszureichen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Verkehrsflächen im Plangebiet haben mit einer Breite von 6 m eine ausreichende Breite zur Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge.</p>
		<p>2.9 Die Verschwenkung der Fahrbahn im Bereich der zu verlängernden gemeindlichen Feldstraße ist in ihrem Verlauf durch eine Schleppkurvenberechnung für maximal zulässige landwirtschaftliche Fahrzeuge im Gegenverkehr, insbesondere Gespanne, planerisch nachzuweisen und zu bauen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Auf den geänderten Entwurf des Bebauungsplans sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen. Der Regelquerschnitt weist eine Breite von 6,0 Meter auf. Entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist nun keine Verschwenkung mehr vorgesehen.</p>
		<p>2.10 Für die hinterliegenden landwirtschaftlichen Grundstückseigentümer darf durch</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>die Bebauungsplanänderung, insbesondere durch den gemeindlichen Straßenausbau, keinerlei Erschließungskostenbeitragspflicht entstehen.</p>	<p>Die Erschließungsbeitragspflicht ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die für die Erschließung vorgesehenen Flächen verbleiben zudem im Eigentum des Vorhabenträgers. Es erfolgt die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes für die Allgemeinheit sowie den Freistaat Bayern. Unabhängig von der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, erfolgt nach Abschluss des Verfahrens eine öffentlich-rechtliche Widmung des entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Privatweges.</p>
		<p><u>3. Begründung</u> 3.1 Verkehrsbedeutung der zu verlängernden gemeindlichen Feldstraße Auf einer Fahrbahnlänge von 200 Metern und einer Breite von nur 6 Meter soll nicht nur ein landwirtschaftlicher Fahrverkehr aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von knapp 17,5 ha (Häufigkeit jahreszeitlich bedingt) sondern auch</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein täglicher PKW-KFZ-Verkehr von mind. 500 Fahrbewegungen aus dem Baugebiet (Berufspendler, private Schülerbeförderung, Einkaufsfahrten und sonstige Besorgungen). - ein täglicher Warenlieferverkehr einschließlich Umzüge für 99 Reihenhäuser (mind. 300 Personen), - den Paketzustellungs- und Briefzustellungsverkehr, - die Müllabfuhr für mindestens 300 Personen (getrennte Restmüll, Altpapier- und Sperrmüllabfuhr). - der Rettungsdienst für erkrankte Personen, ärztliche Hausbesuche, mobile Pflegedienste, mobile Apothekendienste, - die Feuerwehr, - Fahrverkehr für den Gebäude- und Anlagenunterhalt (einschließlich Störungsdienste). - den sonstigen Besucherverkehr mit PKW (einschließlich Taxidienste), - und das noch ohne trennenden fußläufigen und Fahrverkehr, abgewickelt werden. <p>Es ist täglich mit mind. 800 bis 1.000 Fahrbewegungen in 24 Stunden zu rechnen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine 6 Meter breite Straße ermöglicht problemlos den Begegnungsverkehr zwischen für den Straßenverkehr zugelassene landwirtschaftliche Fahrzeuge und PKW und wäre selbst für den Begegnungsfall LKW/LKW ausreichend dimensioniert.</p> <p>Anzumerken ist, dass die Zufahrt in das Baugebiet über zwei Zufahrten von der Feldstraße aus erfolgt, sodass sich der Verkehr hier auch entsprechend verteilt. Insgesamt kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass sich der Verkehr gegenüber der ehemaligen Nutzung als Warenhaus in geringerem Umfang darstellt. Ein Warenhaus mit 1.500 m² Verkaufsfläche wird in etwa von 900 bis 1.500 Kunden am Tag aufgesucht. Bei einer Fahrzeugbelegung mit bis zu 1,5 Personen entspricht dies etwa 2000 Fahrten.</p>
		<p>Eine Trennung zwischen Fahrverkehr und fußläufigen Verkehr ist erforderlich, weil hier ohne jede Infrastruktur lediglich ein reines Wohnen vorhabensbezogen geplant werden soll (keine sonstigen zulässigen Einrichtungen für Allgemeine oder sogar reine Wohngebiete) und somit den Sondereigentümern der höchst mögliche Schutzanspruch für das Wohnen zugesprochen werden soll, was auch eine entsprechende Sicherheit für fußläufige Personen, einschließlich Kinder, zur Folge hat.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Zulässigkeit von Nutzungen richtet sich nach § 4 BauNVO. Innerhalb des Plangebietes sind umfangreiche private Fußwege vorhanden; Zweifel an der Verkehrssicherheit bestehen nicht.</p>
		<p>Während bei der bisherigen Nutzung als Verbrauchermarkt jedermann die Freiflächen verkehrlich benutzen konnte und als verkehrsrechtlich angeordneter Feld- und Waldweg eine Mindestbreite von 10 Metern als Fahrfläche auf der gesamten Länge</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die bisherigen Zufahrtsmöglichkeiten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken bestanden auch bisher auf einem privaten Grundstück und werden</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		zur Verfügung stand, soll nun der sämtliche Verkehr auf einem grundbuchrechtlichen privaten Gemeinschaftsgrundstück einer Wohnungseigentümergeinschaft und in stark beengten räumlichen Verhältnissen abgewickelt werden.	im Rahmen der Planung durch eine ausgebaute Verkehrsfläche ersetzt. Für die Verkehrsflächen im Plangebiet werden Fahrrechte für die Allgemeinheit festgesetzt. Die Zufahrt zu den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen bleibt damit erhalten und ist mit einer Breite von 6 m auch für den landwirtschaftlichen Verkehr ausreichend dimensioniert. Unabhängig von der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, erfolgt nach Abschluss des Verfahrens eine öffentlich-rechtliche Widmung des entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Privatweges.
		In der Rechtsprechung ist im Übrigen das Sondereigentum als Wohnform umstritten. Bei der Verwaltung des Sondereigentums sind grundsätzlich 99 unterschiedliche Meinungen zu berücksichtigen und es bedarf Mehrheitsbeschlüsse mit dem Risiko, dass aus Kostengründen auf uns Hinterlieger Ansprüche zum Unterhalt an privaten Verkehrsflächen zukommen könnten. Aus Fachkreisen ergibt sich die Meinung, dass dies von einer Hausverwaltung kaum längere Zeit bewältigt werden kann. Also auch ein Verwalterisiko.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da sich dieser Teil der Stellungnahme nicht auf das Bauleitplanverfahren bezieht.
		Im Detail stellt sich auch die Frage der Unterhaltskosten nicht nur des Räum- und Streudienstes an einer Verkehrsfläche, die von einer privaten Eigentümergemeinschaft verwaltet werden soll.	Kenntnisnahme. Die Frage nach Unterhaltskosten ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und wird über städtebauliche Verträge zwischen dem Vorhabenträger und dem Markt Wendelstein geregelt.
		<p>Diesen Unwägbarkeiten wollen wir uns als Hinterlieger in keinem Falle aussetzen. Wir erwarten deshalb, dass alleine auf Grund der Verkehrsbedeutung hier eine Erschließungsstraßenverlängerung unter der Straßenbaulast des Marktes Wendelstein, einschließlich Verkehrsgrundabtretung an den Markt Wendelstein, auf Kosten des Bauträgers für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan erfolgen muss.</p> <p>3.2 Berücksichtigung alter Rechte</p> <p>Wie aus der Uraufnahme des Landesvermessungsamtes München von 1808 bis 1864 entnehmbar, verlief in der Flur „Leerstetter Wegfeld“ diagonal über den ehemaligen Verbrauchermarkt Hörnlein hinweg der Feldweg Mittelloher Weg (Fl.-Nr. 366/2 der Gemarkung Großschwarzenlohe) für die verkehrliche Erschließung der vorgenannten ca. 17,5 ha großen Feldflur.</p> <p>Wir regen an, wie oben bereits erwähnt, die Unterlagen beizuziehen, die bei der Raumordnung des ursprünglichen Verbrauchermarktes Hörnlein zur „Verlegung“ des seit Jahrhunderten bestehenden Feldweges führten.</p> <p>Auch insoweit muss ein gleichwertiger Ersatz in Form einer öffentlich-rechtlichen Absicherung geschaffen werden.</p> <p>Eintragungen von Geh- und Fahrrechten als Grunddienstbarkeit (dingliches Recht) sind nur in Ausnahmefällen denkbar und hier nicht angezeigt.</p> <p>Wir fragen uns, warum überhaupt hier ein zivilrechtliches Rechtsinstitut greifen soll,</p>	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Festgesetzt wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. Damit sind die Voraussetzungen für eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung gegeben. Die Verkehrsfläche im Westen des Plangebietes kann somit durch landwirtschaftliche Fahrzeuge befahren werden. Unabhängig von der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, erfolgt nach Abschluss des Verfahrens eine öffentlich-rechtliche Widmung des entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Privatweges.

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>wenn doch die öffentlich-rechtliche Baulast unbestritten sich aufzwingt. Völlig unklar ist deshalb auch die nicht auszuschließende Leistung einer Nutzungsentschädigung der Hinterlieger gem. §§ 1020 und 1021 BGB gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft als zukünftiger Gemeinschaftsgrundstückseigentümer. Darüber schweigt sich die Bauleitplanung völlig aus. Auch dies wäre nicht hinnehmbar. Der Markt Wendelstein steht auch in der Verpflichtung aus alten Rechten, derartiges zu verhindern.</p> <p>Der Markt Wendelstein hat nach unserer Auffassung eine Verpflichtung, diese alten Rechte noch heute zu respektieren. Und zwar gerade deshalb, weil ihm als Träger der Bauleitplanung nun im Rahmen eines vorhabensbezogenen Bauleitplanes die Möglichkeit gegeben wird, ohne Not, solche alten Rechte zu sichern und dementsprechend zu gestalten.</p> <p>Wir fragen uns, wer sonst in Zukunft unsere Kulturlandschaft auch im Leerstetter Wegfeld gestalten soll, wenn nicht der zuständige Markt Wendelstein dafür Sorge trägt, dies auch durch eine öffentliche Zuwegung rechtssicher zu ermöglichen. Das ist der zukünftigen Wohnungseigentümergeinschaft und somit auch der Deutschen Reihenhaus AG abzuverlangen.</p> <p>Nach Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen zum Satzungsentwurf des zu ändernden Bebauungsplanes wird lediglich ein Geh- und Fahrrecht für Fl.-Nr. 366 der Gemarkung Großschwarzenlohe über das zukünftige private Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft festgesetzt.</p> <p>Diese Regelung des verkehrlichen Ausschlusses aller übrigen Eigentümer am Leerstetter Wegfeld kommt einem Sonderopfer im Sinne der Eigentumsgarantie des Art. 14 Grundgesetz zu Gunsten der Wohnungseigentümer der 99 Reihenhäuser gleich und stellt einen enteignungsgleichen Eingriff dar.</p> <p>Der Markt Wendelstein würde uns nun sogar noch zwingen wollen, für uns kostenträchtige Notwegerechte gerichtlich einklagen zu müssen.</p> <p>Auch mit der Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes für alle Hinterlieger sind wir in keinem Falle einverstanden.</p> <p>Wir appellieren an die Entscheidungsträger des Marktes Wendelstein, bestehende Rechte durch eine sachgerechte Sicherung einer öffentlich-rechtlichen Zuwegung für die Zukunft weiterhin zu sichern.</p> <p>Wir hoffen auf das Verständnis und die Verantwortung des Marktes Wendelstein. Um entschlossen weiter disponieren zu können, bitten wir um eine schnelle Entscheidung des Marktes Wendelstein zum Fortgang der eingeleiteten Bauleitplanverfahren.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Auf die vorangegangenen Beschlussvorschläge zur Abwägung wird verwiesen.</p>
7. anonymisiert	02.01.2018	Bauleitplanungsrecht des Marktes Wendelstein;	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Äußerung als benachbarte Grundstückseigentümerin der Fl.-Nrn. 366 und 562 der Gemarkung Großschwarzenlohe [..].</p>	
		<p>1. Bestandsaufnahme 1.1 Im Planblatt sind gegenüber meinem Grundstück Fl.-Nr. 366 vier neu zu pflanzenden Bäume ohne Vermaßung zum Grenzabstand aufgeplant. Erörterung Zu 1.1 Entlang meiner nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 366 werden die nach Art.48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände für noch zu pflanzende Bäume von mindestens 4 Meter Abstand nicht eingehalten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Vermaßung der Bäume in Bezug auf einzuhaltende Abstände wird nicht als notwendig erachtet. Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume unterliegen auch bei nicht eingehaltenem Abstand einem Bestandsschutz. Neu anzupflanzende Bäume sind innerhalb der Planzeichnung lediglich als Standortvorschläge eingetragen. Die exakten Standorte sind dem, der Entwurfsfassung beigefügtem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortsrandbereichen einzuhaltenden Abstände gemäß Art. 47-50 AGBGB aufgenommen. Ein nach Art. 48 AGBGB einzuhaltender Abstand dürfte vorliegend nicht eingefordert werden können, da das gegenständliche Grundstück des Einwendungsführers im Süden des Plangebietes liegt und somit eine erhebliche Beeinträchtigung dessen wirtschaftlicher Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts im Sinne des Art. 48 Abs. 1 AGBGB hier nicht gegeben ist.</p>
		<p>1.2 Bis 1 Meter an die Nordgrenze meines Grundstückes Fl.-Nr. 366 werden 6 Carports (Gebäude i. S. d. Art. 2 Abs. 2 BayBO)) aufgeplant, ohne dass Abstandsflächen im beigefügten Abstandsflächenplan dargestellt werden. Erörterung zu 1.2 Auf einer Länge von 15 Metern werden entlang meiner nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 366 6 Carports mit zusammenhängend mind. 75m² Grundfläche aufgeplant. Nachdem die Regelung des Art. 6 Abs. 9 BayBO zu Abstandsflächen wegen des insgesamt nur einem grundbuchrechtlichen Gemeinschaftsgrundstückes nach dem Wohnungseigentumsgesetz (15 Meter Regel) nicht anwendbar ist, sind die erforderlichen Abstandsflächen, mindestens 3m, konkret nachzuweisen. Eine Abstandsflächenübernahme kommt nicht in Betracht.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung von Abstandsflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Gleichwohl sei darauf hingewiesen, dass der Planentwurf keine Carports entlang der Grundstücksgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 312 mehr vorsieht. Eine Abstandsflächenübernahme im Baugenehmigungsverfahren bedarf stets des Einverständnisses des Übernehmenden.</p>
		<p>1.3 Die Südwand der Gebäudegruppe 85_p befindet sich lediglich in einem Abstand von 7,7 m zu meinem intensiv landwirtschaftlich genutztem Grundstück Fl.-Nr. 366. Erörterung zu 1.3: In einem Abstand von nur 7,7 Meter zu meinem intensiv landwirtschaftlichen Grundstück Fl.Nr. 366 ein Wohngebäude innerhalb eines de facto reinen Wohngebietes aufzuplanen, ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die vorangegangenen Beschlussvorschläge zur Abwägung bzgl. des Gebietscharakters wird verwiesen. In die Entwurfsfassung zum Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen)</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Die davor liegenden Reihenhausgärten noch gar nicht berücksichtigt. Im Umweltbericht wird bei Abschnitt B.2.1.8 "Mensch und seine Gesundheit" die Meinung vertreten, dass auf das Plangebiet keine Einwirkungen bestehen, die Nutzungskonflikte auslösen würden. Dies sehe ich völlig anders.</p> <p>Zu Abschnitt B.2.3.9 und B.3.4 des Umweltberichtes wird von einem "Wohnpark" gesprochen, in dem entsprechend den geplanten Festsetzungen lediglich 99 Reihenhäuser (Wohngebäude) ohne der Möglichkeit der Ansiedlung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ja nicht einmal Anlagen zur Kinderbetreuung, bis auf den letzten m² aufgeplant werden. Reiner kann eine Wohnbebauung und der Schutzanspruch für seine Bewohner nicht mehr werden. Die Zuordnung nach der Art der Bebauung ist gern. § 3 Baunutzungsverordnung notwendig. Die Bewertung von Nutzungskonflikten hat danach zu erfolgen</p> <p>1.4 Mein intensiv genutztes landwirtschaftliche Grundstück Fl.-Nr. 562 grenzt ebenfalls unmittelbar an den Bebauungsplan an.</p>	<p>die von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, auch außerhalb der Ruhezeiten ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen haben.</p>
		<p>Zusätzliche Erörterung aus der Sicht einer landwirtschaftlich weiterhin ungehinderter Bestellung von Flächen der Urproduktion; insbesondere der Grundstücke Fl.-Nr. 366 und 562</p> <p>Es fehlt in der Begründung zur Bauleitplanung, auch Flächennutzungsplanänderung, Aussagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - zu Abständen bei der Düngung (auch organisch) der Felder; auch meiner Äcker; - zu Abständen zur Pflanzenbehandlung der landwirtschaftlichen Erzeugnisse; auch meiner Äcker; - zur Lärm- und Staubbelastung bei der Bestellung und Abernte der Felder; auch meiner Äcker; - zu Arbeitszeiten auf den Feldern, auch an Sonn- und Feiertagen, sowie zur Nachtzeit; auch meiner Äcker. <p>Dies sind alles Emissionen, die auf den Wohnpark einwirken können; und auch nicht nur von meinen Äckern ausgehen. Dabei spielt die Häufigkeit der Hauptwindrichtungen West, bzw. Südwest, eine besondere Bedeutung.</p> <p>Ich erwarte neben der Einholung eines Wettergutachtens mit Windrose, äußerst ausführliche Ausführungen in der Begründung; insbesondere im Umweltbericht.</p> <p>Es liegt ausschließlich in der Verantwortung des Marktes Wendelstein, den Landwirten in der Feldflur Leerstetter Wegfeld in Großschwarzenlohe das Überleben zu gewährleisten.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>In die Entwurfsfassung zum Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, auch innerhalb der Ruhezeiten ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen haben.</p> <p>Eine direkte Zugänglichkeit zu den Grundstücken des Einwendungsführers wird mit der Planung nicht vorgesehen.</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
8. anonymisiert	02.01.2018	<p>Ich erwarte eine unverzügliche Äußerung des Marktes Wendelstein.</p> <p>Äußerung als benachbarter Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 553/2 [Nachfolgend werden nur noch Textpassagen wiedergegeben, die nicht wort oder sinngleich mit den vorangegangenen Stellungnahmen lfd. Nrn. 1 bis 7 sind]</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
		<p>1. Bestandsaufnahme 1.1 Im Planblatt sind eine ganze Reihe von bestehenden Bäumen im Grenzbereich zu meinem Grundstück weder aufgenommen (auch nicht der Ast- und Wurzelüberwuchs) noch vermasst. Zu Grenzabständen vgl. Art. 48 AGBGB. Bei neu zu pflanzenden Bäumen sind ebenfalls Grenzabstände nicht vermasst. Erörterung zu 1.1 Entlang meiner östlichen Grundstücksgrenze werden die nach Art.48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände für bestehende und noch zu pflanzende Bäume von mindestens 4 Meter Abstand nicht eingehalten. Es stellt sich die Frage, warum ich zur Bestandsaufnahme am 28.07.2017 nicht mit hinzugezogen wurde. Dann hätte ich auch die Möglichkeit gehabt, den Zustand der Vermüllung und des ständigen Hundekots im Bereich meiner Grundstücksgrenze aufzuzeigen. Dies führte bereits und führt zu erheblichen Beeinträchtigungen, weil es auch durch die vorhandenen Bäume schon zu einer Wurzelbildung und Astüberhang in mein Ackergrundstück hinein zu Ertragseinbußen kam, und bei weiterem Wuchs verstärkt kommen wird; was nicht länger hinnehmbar ist. Die Einbindung des Baugebietes in die offene Landschaft ist durch Entnahme der mich wesentlich beeinträchtigenden Bäume neu aufzuplanen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Vermaßung der Bäume in Bezug auf einzuhaltende Abstände wird nicht als notwendig erachtet. Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume unterliegen auch bei nicht eingehaltenem Abstand einem Bestandsschutz. Neu anzupflanzende Bäume sind innerhalb der Planzeichnung lediglich als Standortvorschläge eingetragen. Die exakten Standorte sind dem, der Entwurfsfassung beigefügtem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortsrandbereichen einzuhaltenden Abstände gemäß Art. 47-50 AGBGB aufgenommen. Der Bebauungsplanentwurf sieht keine Baumpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze des Einwendungsführers mehr vor.</p>
		<p>1.2 Bis unmittelbar an die Ostgrenze meines Grundstückes werden Carports (Gebäude i. S. d. Art. 2 Abs. 2 BayBO)) aufgeplant, ohne dass Abstandsflächen im beigefügten Abstandsflächenplan dargestellt werden. Zu 1.2 Auf einer Länge von 125 Metern werden entlang meiner östlichen Grundstücksgrenze 38 Carports mit zusammenhängend mind. 475 m² Grundfläche und zwei größere Abfallsammelstellen, wohl ebenfalls überdacht, aufgeplant. Nachdem die Regelung des Art. 6 Abs. 9 BayBO zu Abstandsflächen wegen des insgesamt nur einem grundbuchrechtlichen Gemeinschaftsgrundstückes nach dem Wohnungseigentumsgesetz (15 Meter Regel) nicht anwendbar ist, sind die erforderlichen Abstandsflächen konkret nachzuweisen. Eine Abstandsflächenübernahme kommt nicht in Betracht.[..] [..]</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung von Abstandsflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Gleichwohl sei darauf hingewiesen, dass der Planentwurf keine Carports entlang der Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 553/2 mehr vorsieht.</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
9. anonymisiert	05.01.2018	<p>[..] anbei übersende ich meine Bedenkenanmeldung zu dem geplanten Bauvorhaben. [..] gegen die geplante Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans "Hörnlein-Gelände"</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
		<p>1.4.1.1 (Grundsatz): Es ist anzustreben, Ortsränder (...), so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen Kein Architekt und Städteplaner würde ein Neubaugebiet so planen, wie es jetzt auf dem Hörnlein-Gelände entstehen soll. In dieses Areal 99 Reihenhäuser zu quetschen ist nur notwendig, damit ein Investor - hier die Dt. Reihenhäuser AG - Gewinnmaximierung betreiben kann oder den überzogenen Preisvorstellungen des Veräußerers Rechnung zu tragen. Es entsteht dabei eine "kasernenartige Kleinstadt" am Ortseingang von Großschwarzenlohe - direkt vor dem noch alten Kern des Ortes. Beschreibung des Gebiets in der "Begründung": 'Das Landschaftsbild ist charakterisiert durch landwirtschaftliche Nutzflächen'. Von einer Aufwertung des Landschaftsbilds gegenüber der Bestandssituation kann keine Rede sein.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Gemeinderat macht sich das Baukonzept des Vorhabenträgers zu Eigen. Gleichwohl liegt die Planungshoheit in alleiniger Zuständigkeit des Marktgemeinderates. Der Marktgemeinderat hält an seiner bisherigen Planungsentscheidung fest und erkennt durch das geplante Baugebiet eine erhebliche Verbesserung des Landschaftsbildes gegenüber dem bisherigen großdimensionierten Gebäudesolitars des ehemaligen Verbrauchermarktes. Im Abwägungsprozess misst der Marktgemeinderat hier insbesondere auch dem Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum großes Gewicht bei.</p>
		<p>In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten (aus: A. 7 .1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013). Das geplante Bauvorhaben entspricht in keiner Weise der gewünschten Mischung von Wohnen und Arbeiten in den einzelnen Ortsteilen, sondern verstärkt das Missverhältnis eklatant. In Großschwarzenlohe gibt es sowieso nur einige wenige "kleine" Gewerbe, die eine überschaubare Anzahl an Arbeitsstellen anbieten. Größter Arbeitgeber in Großschwarzenlohe (mit derzeit über 60 Arbeitsplätzen) ist meines Wissens einzig die [REDACTED] GmbH. Der in über 100 Jahren gewachsene Betrieb mit den Wasserstrahlmaschinen im Schichtbetrieb sieht sich plötzlich einem verdichteten Wohngebiet gegenüber. Wegen mangelnder Ausweichmöglichkeit und - trotz Lärmgutachten - zu befürchtender Lärmbeschwerden vor allem bei geöffneten Fenstern im Sommer, könnte dies problematisch werden und diese Arbeitsplätze auch noch abwandern lassen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das genannte LEP-Ziel bezieht sich im Wesentlichen auf eine auf Landesebene ausgleichende Verteilung von Arbeitsplätzen und der Erreichbarkeit und Verfügbarkeit sozialer, kultureller und technischer Infrastruktur. Eine grundsätzlich wünschenswerte Nutzungsmischung auf Ortsteil- oder Quartiersebene ist hiervon nicht umfasst. Der genannte Betrieb wird in seiner genehmigten Nutzung durch das Bauvorhaben bzw. die Bauleitplanung nicht beschnitten. Umgekehrt konnte gutachterlich der Nachweis geführt werden, dass durch entsprechende Maßnahmen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden können.</p>
		<p>... und macht sich damit die städtebauliche Konzeption der Dt. Reihenhäuser zu Eigen (aus: A.1. Anlass und Erfordernis) Warum lässt sich die Gemeinde so vor dessen Karren spannen? Im Interesse von positiver Gemeindeentwicklung, qualitätvoller und ortsgerechter Gestaltung sollte die Planung eines derartigen Einschnitts in die lokale Identität des Ortsteils Großschwarzenlohe von der Kommune ausgehen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der derzeitige Planungsstand ist das Ergebnis eines langwierigen Planungsprozesses mit Abstimmungen zwischen der Verwaltung, dem Vorhabenträger und auch dem Marktgemeinderat. Ein Verbot etwaiger Änderungen an den Bauvorhaben durch die künftigen Eigen-</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Bei dem nun einsehbaren Bebauungsplan übernimmt der Marktgemeinderat ohne Auflagen und ortsteil-identitätserhaltendem Steuerungswillen die Vorgaben des Investors, dessen offensichtliches Interesse es ist, die maximalst mögliche Bebauung mit den minimalsten Rechten der künftigen Eigentümer zu schaffen. Warum unterstützt der Marktgemeinderat die völlig Oberdimensionierte Bebauung, indem im Bebauungsplan verankert wird, dass künftige Veränderungen am Wohneigentum von vorneherein auszuschließen sind (z.B. keine Überbauung der Terrasse- Wintergarten- erlaubt)? Fehlender Gestaltungsspielraum wird auf längere Sicht ein Brennpunkt-Wohnviertel schaffen.</p> <p>Welche Möglichkeiten der Einflussnahme hat die Gemeinde künftig? z.B. bei Niedergang oder Leerstand, usw. Das ist bereits beim Kaufland-Neubauvergessen worden. Die Gemeinde sollte diesmal vorausschauend handeln</p> <p>Zu wenige und vor allem zu kleine Kfz-Stellplätze Trotz rechnerischer Erfüllung der Vorgaben. Diese Planung ist nicht zukunftsfähig. Es gibt keinerlei zusätzliche (erlaubte) Möglichkeit zum dauerhaften Parken eines PKW in der näheren Umgebung.</p> <p>... um dem Bedarf nach Wohneigentum, insbesondere junger Familien, ein angemessenes Angebot gegenüber zu stellen (aus: A.1. Anlass und Erfordernis) Junge Familien? Bezahlbarer Wohnraum? Diese Formulierung 'insbesondere junge Familien' stellt keine Verpflichtung dar, sondern trägt nur dem Rechnung, dass die Reihenhäuser in ihrer Wohnraumstruktur nicht seniorengerecht sind. Diese Bebauung soll bezahlbaren Wohnraum, 'speziell für junge Familien' schaffen, aber wer kann vorhersagen, ob dort tatsächlich diese jungen Familien einziehen wollen? Es gibt zwar eine Befragung der über 50-jährigen Mitbürger, die "Jungen" aber hat noch gar niemand gefragt. Warum macht man angesichts dieser Größenordnung des Bauvorhabens nicht zuerst eine Erhebung in der Gemeinde, wer sich einen Erwerb eines dieser Reihenhäuser überhaupt vorstellen kann? Und wer garantiert, dass es "erschwinglich" sein wird? Der ursprüngliche Kaufpreis ist ja bereits im Vorfeld nach oben korrigiert worden. Außerdem wird es nur 9 Stück des günstigsten Haustyps geben -gegenüber 70 Stück des teuersten.</p>	<p>tümer ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung; hierfür gibt es auch keine Rechtsgrundlage. Der Marktgemeinderat trifft allein Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen soweit diese erforderlich und begründbar sind. Künftige Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und den Erwerbern im Rahmen einer WEG unterliegen nicht dem Einfluss der Gemeinde. Gerade im Hinblick auf die geplanten Typologien von Reihenhäusern erscheint ein gewisser Grad an Verbindlichkeit bzgl. der Ausgestaltung der Baukörper wünschenswert, um kein wildes Sammelsurium an Baumarktsortimenten für Vordächer oder unabgestimmte Fassadenfarben zu ermöglichen. Der Erwerb der Reihenhäuser und der Eintritt in die WEG sind für die künftigen Bewohner freiwillig.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Ein Leerstand lässt sich nicht verbieten; die Frage nach einem Niedergang stellt sich am Anfang des Lebenszyklusses des Bauvorhabens dem Grunde nach nicht. Handlungsmöglichkeiten für die Gemeinde unterscheiden sich hier nicht im Vergleich zu anderem privaten Grundeigentum.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht nun insgesamt 219 Stellplätze vor. Über die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen werden somit 21 zusätzliche Stellplätze geschaffen für Carsharing/Besucherstellplätze und Behindertenstellplätze. Dies wird als ausreichend erachtet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Marktgemeinderat hält die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Gemeindegebiet für dringend geboten und hält das durch den Vorhabenträger geplante Bauvorhaben für nachfrageorientiert und marktgängig.</p>
10. Initiative "Bürger gestalten Wendelstein"	02.01.2018	Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 Großschwarzenlohe „Hörnleingelände“ (Hörnlein-Gelände) sind wir nicht einverstanden.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		Unsere Bedenken sind folgende:	
		<p>1. Wir haben bedenken bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit Reihenhäusern. Das ehemalige Hörnleingelände liegt schon längere Zeit brach. Es gibt aber Interessenten für eine Nutzung des Grundstückes (gewerblich) ohne Flächennutzungsplanänderung. Warum wurde diese Nutzung nicht unterstützt? Der Kreisverkehr Kleinschwarzenlohe/Kornburg ist für eine Nutzung sehr großzügig ausgelegt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das gegenständliche Baugebiet liegt seit vielen Jahren ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Für eine gewerbliche Nachnutzung des Hörnlein-Areals hätte jederzeit Baurecht bestanden bzw. besteht hierfür derzeit Baurecht. Dem Grundstückseigentümer steht somit die Möglichkeit offen, das Grundstück auch weiterhin gewerblich zu nutzen.</p>
		<p>2. Das Areal des ehemaligen Hörnlein Geländes ist mit landwirtschaftlicher Fläche umgeben und liegt unserer Meinung nach im Außenbereich. Der Außenbereich sollte nach Möglichkeit unbebaut bleiben. Außenansiedlung sollte nur erfolgen, wenn der Betrieb innerorts (Landwirtschaft) stören würde. Wir sehen eine Bebauung für "Wohnen" als nicht geeignet an dieser Stelle. Die Ausweitung des Gebietes fördert eine Fingerausdehnung des Ortes, die vermieden werden soll (Planungswerkstatt), Richtung Schwanstetten ohne Anbindung an Großschwarzenlohe.</p> <p>In der derzeitig noch gültigen Satzung zum Bebauungsplan 9 steht unter Punkt 3.6 Bevölkerung folgendes zum Bestand: Im unmittelbaren Plangebiet ist keine Wohnbevölkerung ansässig. Östlich angrenzend findet sich ein landtechnischer Betrieb mit zugehörigem Wohnhaus. Etwas abgesetzt durch ein Bachtal folgt der eigentliche Ortsrand von Großschwarzenlohe mit größeren Wohngebieten und von landwirtschaftlicher Nutzung durchsetztem Dorfgebiet, entlang der RH 1.</p> <p>3. Eine Anbindung an den Ort Großschwarzenlohe sehen wir nicht als gegeben.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Für das Plangebiet besteht bereits Bauplanungsrecht. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan werden vorrangig bestehende Flächenreserven für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Dies beinhaltet auch das Hörnleingelände. Vergleichbare kurzfristig aktivierbare Baulandreserven für die Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum bestehen nicht.</p> <p>Sowohl der rechtswirksamen Flächennutzungsplan als auch die Vorentwurfsfassung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans stellen die Siedlungsfläche zwischen Kaufland und Großschwarzenlohe als Siedlungsfläche dar. Eine Nachnutzung durch ein hochwertig und kleinteilig gestaltetes Wohngebiet anstelle einer etwaigen Nachnutzung durch einen großvolumigen Gewerbebetrieb wird im Hinblick auf seine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als weniger nachteilig erachtet.</p>
		<p>4. Die geplanten, über das Lärmgutachten empfohlenen "fast fensterlosen" Hausfronten/Giebel als Lärmschutz an der Rother Straße und der Ecke Feldstraße, vermitteln eine abgeschlossene Mauer-Siedlung. (Die erste Häuserreihe an der Rother Straße wird keine Fenster mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt haben). Es fehlt unserer Meinung nach ein angemessener Lärmschutz. Den Lärmschutz alleinig über eine Hauswand zu erreichen halten wir für sehr bedenklich. Die gemessenen Werte an der Rother Straße und der Ecke zur Feldstraße liegen über der Grenze (55 dB Tag/ 40 dB nachts zulässig). Es ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen erhöht und somit auch der Lärmpegel, zum Beispiel durch Erschließung neuer Baugebiete von Schwanstetten aus und von Großschwarzenlohe (Entwurf FNP).</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Entlang der Rother Straße dürfen alleine Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, keine öffnenden Fenster aufweisen. Grundrisse können so gestaltet werden, dass Schlafzimmer, Kinderzimmer, etc. nach Westen orientiert werden. Die nicht zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen nach Osten dienen in erster Linie vorrangig dem passiven Lärmschutz gegenüber dem Gewerbelärm der gegenüberliegenden Betriebe; aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden/-wällen sind hier aus ortsgestalterischer Sicht abzulehnen. Gegenüber dem Verkehrslärm wären auch schon öffnende Lärmschutzfenster zulässig.</p> <p>Im Rahmen der Planung können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sichergestellt werden.</p>
		<p>5. Die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist vorhanden, aber nicht ausreichend, auch wenn es eine Bushaltestelle gibt. Die Busverbindungen nach Nürnberg werden stark kritisiert wegen der langen Fahrzeit, der hohen Fahrkartenkosten und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung/Erweiterung des ÖPNV-Angebotes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sofern das bestehende Angebot durch die Bewohner des Reihenhauswohnparkes genutzt wird, kann dies</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>der schlechten Taktung am Wochenende. Der Weg führt immer über Kornburg. Die Durchfahrt mit Geschwindigkeitsbegrenzung, die vielen Haltestellen, die knappe Umsteigezeit, verlängert die Fahrt und macht sie unattraktiv. Die Verbindung nach Schwabach ist unzureichend bis nicht vorhanden.</p>	<p>dazu beitragen, die Buslinien kostendeckender zu betreiben und ggf. auszubauen.</p>
		<p>6. Die Planungen der Reihenhause-AG halten bei vielen Häusern die Abstandsregelungen zu den Nebenhäusern nicht ein. Wir sehen die Begründung dafür als nicht ausreichend an. (Zum Beispiel: Einhalten der Privatsphäre etc.). Ist das üblich?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In einer Satzung können gemäß Art 6 Abs. 5 BayBO Wände zugelassen werden, die die im Regelfall einzuhaltende Abstandsflächentiefe nicht einhalten. Vorliegend ist dies für einzelne Fassaden der Fall, jedoch nur in einem Umfang, der gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin sind die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie den Brandschutz gewährleistet. Auf die ausführlichen Darstellungen der Begründung wird verwiesen..</p>
		<p>7. Die Feldstraße wird momentan fast nur von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt. Durch die enge Bebauung wird es unserer Meinung nach mit den Anwohnern und den Fahrzeugen zu Konflikten kommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Querschnitt der Feldstraße sind im Zuge der Planung nicht vorgesehen.</p>
		<p>8. Unserer Meinung nach fehlt eine passende auslaufende Ortsrandgestaltung. Die Ortsrandlage ist trotz der Baumanzahl nicht ausreichend begrünt und auslaufend gestaltet. Siehe unter Begründung für die Bebauungsplanänderung: Punkt A.7.2 Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Seite 12/40) -Im einzelnen setzt der Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit randlicher Eingrünung fest....</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine randliche Eingrünung ist derzeit nur in Teilen gegeben. Der gegenständliche Bebauungsplan sieht umfangreiche Baumpflanzungen vor. Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans sind weiterhin Heckenpflanzung um die Reihenhäuser vorgesehen.</p>
		<p>9. Wir halten die Belange des Artenschutzes als nicht sinnvoll umgesetzt (Seite 25, 8.2.13) Begründung für die Ausgleichsfläche ist der Konflikt zwischen Katzen und dem schützenswerten Vogelvorkommen - die Ausgleichsfläche soll gegenüber auf dem Gelände des Kauflandes angelegt werden- die Ausgleichsfläche dient nicht dem Schutz der am Boden brütenden Vögel. Andere eventuell störende Haustiere wie Hunde werden nicht benannt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die geplante Ausgleichsfläche wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als geeignet erachtet. Fläche und die hier vorgesehenen art- und zielgerichteten Pflegemaßnahmen wurden im Weiteren auch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>
		<p>10. Unter der Begründung der Bebauungsplanänderung Nr. 9 steht auf der Seite 8/40 "In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen" Wir sehen die Umwandlung in ein Wohngebiet auf dem ehemaligen Hörnlein-Areal als zu diesem Grundsatz widersprüchlich an.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Konversion einer gewerblichen Brache (bzw. unter Wert genutzten) Fläche, die bereits durch einen Bebauungsplan überplant ist, wird hier als gleichrangig mit einem Baulandpotential im Innenbereich erachtet. Vergleichbar große, schnell aktivierbare Flächenreserven für die Schaffung von Wohnraum in den Ortslagen ist nicht vorhanden.</p>
		<p>Laut der Marktgemeinderatssitzung vom 07.12.2017, Vorstellung des FNP-Entwurfs von Herrn [REDACTED], Architekturbüro Team 4, wurde eine Fläche von ca. 7 Hektar benannt, die zur Zeit für Wohnen entsteht (Innenentwicklung). Die Umwandlung des ehemaligen Hörnleingeländes in Wohngebiet hat weitere</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans berücksichtigt im Rahmen seiner Flächenneuausweisungen bereits die Nachnutzung des Hörnlein-Geländes für Wohnnutzungen.</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>"zwangsläufige" Umwandlungen von Flächen zur Folge.</p> <p>11. Die Hochspannungsleitung, die an dem Hörnlein-Areal knapp vorbeiläuft, wurde der Firma Tennet, als Alternative zur Verstärkung der P53 auf 380 kV vorgeschlagen. Das ist, wenn sie verwendet werden sollte mehr als bedenklich. Angestrebt ist ein Abstand verbindlich zur Wohnbebauung von 400m. Die noch höheren Masten führen zu noch mehr störendem Empfinden. Der Stromdurchfluss verzehnfacht sich (siehe Begründung Herr ██████, Stromtrassen-Allianz).</p> <p>12. Unter der Begründung zur Bebauungsplanänderung Nr. 9, Seite 35/40 steht: "Das vorgesehene BHKW arbeitet mit einem Gesamtwirkungsgrad von etwa 100% und ist somit deutlich energiesparender und -effizienter als eine Vielzahl anderer Heizungsanlagen-Typen." Unserer Meinung nach widerspricht sich die Gasheiztechnik mit den Zielen der Energiewende. Gas ist eine endliche Ressource. Ein zukunftsfähiges Energie-Konzept ist nicht vorgesehen, wie es bei Neubauten üblich sein sollte und beim Energiebündel Roth-Schwabach vorgeschlagen wird. Dies sind für uns viele Punkte die nicht berücksichtigt wurden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Wahrscheinlichkeit der Realisierung dieser Stromtrasse kann gegenwärtig nicht eingeschätzt werden. Entsprechend der ecolog Vorsorgewerte wäre auch zu einer 380 kV Leitung ein Vorsorgeabstand von 180 m hinreichend. Der zuständige Netzbetreiber wird im Weiteren Verfahrensverlauf beteiligt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die geplanten Reihenhäuser weisen einen hohen energetischen Standard auf. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein mit Gas betriebenes Blockheizkraftwerk. Dieses kann grundsätzlich mit Gas betrieben werden, dass mithilfe erneuerbarer Energien erzeugt wird. Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird nicht vorgeschrieben, wären durch die Eigentümer nach den Festsetzungen des Bebauungsplans aber grundsätzlich realisierbar. Von der verbindlichen Regelung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird abgesehen, da sich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Rahmen des Energieversorgungskonzeptes für das Baugebiet nicht wirtschaftlich betreiben lassen und dies im Umkehrschluss zu erhöhten Wohnraumpreisen führen würde. Der Gemeinderat erachtet hier den Belang einer auch kostengünstigen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum für schwerwiegender und die Belange des Klimaschutzes mit ausreichendem Gewicht berücksichtigt.</p>
11. anonymisiert	05.01.2018	<p>[..] Äußerung und Erörterung zur/zum -[..] als im Ehrenamt des Arbeitskreises "Inklusion in Wendelstein" auch für den Ortsteil Großschwarzenlohe tätig, sah ich mich veranlasst, die bauleitplanerischen Änderungsabsichten des Marktes Wendelstein zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Großschwarzenlohe von gewerblicher in wohnbaulicher Nutzung im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung näher zu prüfen. In diesem Zusammenhang trat an mich auch eine Gruppe von an der städtebaulichen Entwicklung der Ortsteiles Großschwarzenlohe interessierten Bürgern und Bürgerinnen aus Großschwarzenlohe mit der Bitte um Unterstützung heran. Im Rahmen der Prüfung von Anforderungen aus der Sicht der Inklusion an die Bauleitplanungsabsichten zeigte sich sehr schnell, dass sich auch eine ganze Reihe von zusätzlichen Fragen auftraten, die nur vom Markt Wendelstein als Planungsträger beantwortet werden können.</p> <p>Eigentlich war für mich Ausgangslage der Prüfung die Fragen, und - wie kommen Personen vom Vorhabensgebiet fußläufig, auch mit Kinderwä-</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Vom Plangebiet ausgehend sind im Rahmen des Vorhabens- und Erschließungsplanes mehrere fußläufige Verbindungen zur</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>gen, Rollatoren, Krankenfahrstühlen und Fahrrädern so kurz wie möglich zur nächstliegenden öffentlichen Bushaltestelle „Großschwarzenlohe Kaufland“ der Buslinien 604, 651 und 676, sowie zum Verbrauchermarkt Kaufland selbst,</p> <ul style="list-style-type: none"> - wie kann die Allgemeinheit, auch mit Behinderung, fußläufig, oder mit zugelassenen Fahrzeugen, weiterhin den öffentlich-rechtlich gewidmeten Feld- und Waldweg Nr. 18 des Wege- und Bestandsverzeichnisses (Flur-Nr. 366/2 Mittel-leher Weg) frei zugänglich erreichen - wie schnell und ungehindert kann eine Personenrettung, auch von behinderten Personen, im Brandfalle durch die Feuerwehr innerhalb des Vorhabensgebiet erfolgen. <p>Die gewonnenen Erkenntnisse geben Anlass, den Markt Wendelstein zu bitten, insgesamt folgende Fragen, orientiert am Strukturaufbau der Begründung, im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zu beantworten:</p>	<p>Rother Straße vorgesehen. Die Erschließung ist auch für Rettungsfahrzeuge gesichert. Für alle privaten Verkehrsflächen wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und des Freistaates Bayern festgesetzt.</p>
		<p>1. A.1. und A.6.1 der Begründung (Anlass und Lage im Stadtgebiet) Warum wurde das brachliegende Hörnlein-Areal nicht konkret zum Abstand von 250 Metern zur geschlossenen Ortsrandlage (ohne Außenbereichsbebauung) beschrieben, und die nördlich der Planungsfläche anschließenden landwirtschaftlichen Flächen nicht mit aufgeführt? Im Verhältnis zu A.6.1 der Begründung zu ungenau.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Punkt A6 werden die Lage des Vorhabensgebietes sowie die umgebenden Nutzungen beschrieben. Eine weitere Beschreibung unter dem Punkt A 1 ist aufgrund der Dopplung nicht notwendig und würde die Begründung inhaltlich nicht ergänzen.</p>
		<p>2. A.2 der Begründung (Vorbemerkungen) Wann wird der Vorhabens- und Erschließungsplan der Öffentlichkeit zugänglich gemacht?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auch der Vorhaben- und Erschließungsplan öffentlich ausgelegt.</p>
		<p>3. A.4 der Begründung (Kurzbeschreibung des Vorhabens) und A.8.4 der Begründung (Stellplatznachweis) Warum werden, obwohl teilweise bis zu einem Abstand von nur 0,50 m zur Außengrenze des Planungsgebietes Carports (Gebäude i. S. d. Art. 2 Abs. 2 BayBO) heranreichend, aufgeplant, ohne die auf dem eigenen Gemeinschaftsgrundstück notwendigen Abstandsflächen von mind. 3,00 Meter gem. Art. 6 BayBO nachzuweisen?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung dieser Passage der Stellungnahme bleibt entbehrlich, da die Anzahl der Standorte für Carports zugunsten einer Tiefgarage erheblich verringert wurde und gänzlich neue Standorte vorgesehen werden. Auf den Entwurf des Bebauungsplan wird verwiesen.</p>
		<p>4. A.6.1, A.8.2.7 u. A.8.2.8 d. Begründung (Eigentumsanteile u. nur Flächen f. Gemeinschaftsanlagen d. WEG) 4.1 Warum soll der Vorhabenträger eigentumsrechtlich über das Plangebiet(uneingeschränkt) verfügen dürfen, wenn nach wie vor auf dem Grundstück Fl.-Nr. 551/2 ein öffentlich-rechtlich gewidmeter Feld- und Waldweg nach Nr. 18 des Weg - und Bestandsverzeichnis für die Gemarkung Großschwarzenlohe lastet (eingetragen am 20.12.1962 von der ehemaligen Gemeinde Großschwarzenlohe und nach wie vor rechtlich bestehend) und am westli-</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Fläche ist zwar öffentlich gewidmet befindet sich aber dennoch in Privatbesitz. Die Zuwegung wird an anderer Stelle weiterhin gewährleistet sein und wird mit einem Geh und Fahr gesichert. Die gestrichelte Linie stellt ein Geh- und Fahrrecht dar. Dieses wird in der im Entwurf des Bebauungsplanes veränderten Straßenführung bestehen bleiben. Unabhängig von der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, erfolgt nach Abschluss des Verfahrens eine öffentlich-rechtliche Widmung des entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verlau-</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>chen Ende der Feldstraße für Flächen der Fl.-Nr. 551/2 und 5551/14 die amtlichen Verkehrszeichen der StVO als Zusatzzeichen Z 1028-38 "Land- und forstwirtschaftlicher Verkehr frei" in Verbindung mit dem Verkehrszeichen 260 "Verbot für KFZ aller Art" amtlich angeordnet wurden?</p> <p>4.2 Warum wurde in den letzten 40 Jahren gem. Art. 8 Abs. 1 und Abs. 6 des BayStrWG, jedoch spätestens zur</p> <p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Großschwarzenlohe, nicht eine den verkehrlichen Bedürfnissen entsprechende rechtlich gleichwertige Anpassung als geänderten Verlauf des Feld- und Waldweges vorgenommen?</p> <p>4.3 Welche rechtliche Bedeutung hat denn überhaupt die gestrichelte Darstellung einer Wegfläche im Planblatt der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 Großschwarzenlohe, wenn eigentlich nicht als öffentlich-rechtlich gewidmeter Feld- und Waldweg? Welche Bedeutung hat dies auch im Hinblick auf gemeindliche Vorkaufsrechte gem. § 24 ff BauGB?</p>	<p>penden Privatweges.</p>
		<p>4.4 Warum werden zu A.8.2.7 der Begründung entgegen der vorgenannten Darstellung im Plangebiet nur noch nichtöffentliche Verkehrsanlagen zugelassen, obwohl ein zwingendes öffentliches Interesse doch dafür bestehen müsste?</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die vorangegangenen Beschlussvorschläge zur Abwägung wird verwiesen.</p>
		<p>4.5 Welche inhaltliche Vereinbarung hat die Gemeinde Großschwarzenlohe beim Verkauf eines Teils der öffentlich-rechtlich gewidmeten Feld- und Waldweges aus dem Grundstück Fl.-Nr. 366/2 Mittelloher Weg (175m') mit der Fa. [REDACTED] überhaupt getroffen (evtl. auch Duldung eines öffentlichen Verkehrs auf Privatgrund), um die Anforderungen des Art. 8 Abs. 1 und Abs. 6 BayStrWG zu gewährleisten? Und wenn ja, warum die Anforderungen nicht umgesetzt wurden?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte privatrechtlicher Vereinbarungen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht öffentlich gemacht. Eingriffe in bestehende Rechte sind durch die Planung nicht veranlasst.</p>
		<p>4.6 Warum wurde zum Kaufvertrag der [REDACTED] und der Deutschen Reihenhäuser AG nicht ein gemeindliches Vorkaufsrecht für die Fl.Nr. 551/14 und die für die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Großschwarzenlohe dargestellte Wegfläche gem. § 24 ff BauGB entsprechend der Beschlusslage zum Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinerates vom 30.03.2017 für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und 13. Änderung zum FNP in Anspruch genommen?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ob und warum die Gemeinde ein Vorkaufsrecht wahrnimmt, ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens.</p>
		<p>4.7 Welche Maßnahmen will nun der Markt Wendelstein ergreifen, um den zwingenden öffentlichen Belangen bereits insoweit Rechnung zu tragen?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit wird als hinreichend erachtet. Auf die vorangegangenen Beschlussvorschläge zur Abwägung wird verwiesen.</p>
		<p>5. A.6.2.1, A.6.2.3 der Begründung (städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen und Ortsbild I und B.1.1 Umweltbericht (Kurzdarstellung) Warum wurde in die städtebauliche Bestandsanalyse nicht der im Norden des Plangebietes im Abstand von 120 Metern vorhandene privilegierte landwirtschaftli-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bestandsbeschreibung beschränkt sich auf die zum Verständnis der Planung relevanten Aspekte. Der viehhaltende Betrieb wurde insbesondere hinsichtlich seiner Emissionswirksamkeit in den Unterlagen der Entwurfsfassung ergänzt.</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		che Haupterwerbsbetrieb für Großviehhaltung (emissionswirkend) und der Bau- fachmarkt und Heizungsbauer (ortsbildprägend) mit erfasst?	
		6. A.6.2.2 der Begründung (Verkehrerschließung) Warum soll in den südlichen Randbereichen das Plangebiet an zwei Feldwege anknüpfen, wenn nur einer auf Fl.-Nr. 366/2 als Mittelloher Weg öffentlich-rechtlich gewidmet ist?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch wenn er nicht gewidmet ist, ist der zweite Feldweg in der Örtlichkeit vorhanden
		7. A.6.2.4 der Begründung (Altlasten) und 3.1 des Berichtes zur geotechnischen und umwelttechnischen Untersuchung vom 18.01.2017 der CDM Smith Projekt-Nr. 115746 Warum wurde die ehemalige Chemische Reinigung im Verbrauchermarkt Hörnlein als Altlastenverdachtsfläche nicht mit erfasst?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wurde im Rahmen der geotechnischen und umwelttechnischen Untersuchung geprüft und für unbedenklich befunden. Die chemische Reinigung stellt keine Altlastenverdachtsfläche im Speziellen dar. Hierfür gibt es auch keine Anhaltspunkte
		8. A.7.1.1, A.7.1.2 der Begründung (Planungsziele LEP 3. Siedlungsstruktur und Regionalplan B 111.2) Warum wird die neue Siedlungsfläche für eine Wohnbebauung nicht in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen (Beispiel G 10)? Eine Rechtfertigung zur Bildung einer je nach Betrachtungsweise bauleitplanerisch unzulässigen wohnbaulichen Enklave oder Exklave wegen der vorhandenen versiegelten Fläche aus einer nicht mehr genutzten Sondergebietlichen Verbrauchermarktbläche ergibt sich nicht, weil eine weitere gewerbliche Nutzung bestandsgeschützt planungsrechtlich ohne weiteres zulässig wäre. Nur weil aus überzogenen Vermarktungsvorstellungen des derzeitigen Grundstückseigentümers ein festgesetztes eGE nicht umsetzbar sei, begründet ebenfalls keine Rechtfertigung zur Umwandlung als Wohnbaufläche. Die bestehende eGE Fläche dient der Schaffung von Arbeitsplätzen für das produzierende Gewerbe am Wohnort.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die ausführlichen Darlegungen zur Wahl des Standortes sowie zur konzeptionellen Entwicklung des Angebotes von gewerblichem Bauland im Gemeindegebiet in der Entwurfsfassung der Begründung mit Umweltbericht wird verwiesen.
		9. A.8.2.7 der Begründung (Flächen der Gemeinschaftsanlagen) Warum wird nicht zum abwehrenden Brandschutz bezüglich der Fremdrettung; insbesondere auch von behinderten Personen (Inklusionsinteresse gem. Art. 31 Abs. 1 und 2 BayBO), im Brandfalle durch die Feuerwehr, der Nachweis gem. Art. 5 BayBO in Verbindung mit der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf dem Gemeinschaftsgrundstück, Fassung Februar 2007, (Tragfähigkeit, Zufahrten, Kurven in Zufahrten, Aufstellflächen entlang von Außenwänden von Gebäuden) geführt?	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr bzw. Rettungszufahrten sind gemäß Art. 5 BayBO nachzuweisen; dies ist jedoch Teil des Baugenehmigungsverfahrens.
		10. A.7.1.2 und A.8.3.1 der Begründung (Regionalplan Region Nürnberg verkehrliche Erschließung) Warum wird auch aus der Sicht der Inklusion nicht sichergestellt, dass durch die Aufplanung einer Zuwegung als Erschließungsfläche an der südöstlichen Ecke des Vorhabensgebietes eine fußläufige Verbindung zur Bushaltestelle "Großschwarzen-	Der Hinweis wird berücksichtigt. Auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Fußwege zur Rother Straße wird verwiesen.

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>lohe Kaufland" (auch für Kinderwägen, Rollators, Krankenfahrstühle und Fahrräder) auf kürzester Entfernung (115 Meter) erfolgen kann?</p> <p>11. A.8.2.9 d. Begründ. (Erfassung von Immissionen) u. B.2.1.8 d. Umweltberichtes (Mensch u. s. Gesundheit) Warum wird nur Lärm aus Straßenverkehr und Gewerbe und nicht auch sonstige Immissionen, als Luftverunreinigungen (wie Staub, Geruchsstoffel und Lärm (Nutzungskonflikte) - bei der Düngung (auch organisch) der unmittelbar anschließenden Felder, -zur Pflanzenbehandlung der landwirtschaftlichen Erzeugnisse auf unmittelbaren Feldern, -bei der Bestellung und Abernte der unmittelbaren Felder, -zu Arbeitszeiten auf den Feldern, auch an Sonn- und Feiertagen, sowie zur Nachtzeit, und -gegenüber dem nördlichen Haupterwerbsaussiedlerbetrieb für Großvieh, sowie -gegenüber dem südlichen landwirtschaftlichen Nebengebäude mit Güllebehälter und Fahrsilo, auch unter Einbeziehung eines Wettergutachtens mit Windrose behandelt? Dies sind alles Emissionen, die auf den Wohnpark einwirken können. Dabei spielt die Häufigkeit der Hauptwindrichtungen West, bzw. Südwest, eine besondere Bedeutung.</p> <p>12. A.8.2.9 der Begründung (Anwendbarkeit der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005), B.2.3.9 des Umweltberichtes (Mensch und seine Gesundeil-Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse) und Ziff. 2.3 der gutachterlichen Stellungnahme zur Geräuschsituation (ACCON ACB 0417-407826-485-1 Warum werden Orientierungswerte für ein WA von tags 55 dB(A) und nachts 40 db(A) angesetzt, wenn doch zu Abschnitt B.2.3.9 und B.3.4 des Umweltberichtes ein "Wohnpark" beurteilt wird, in dem entsprechend den geplanten Festsetzungen lediglich 99 Reihenhäuser (Wohngebäude) ohne der bauleitplanerischen Möglichkeit der Ansiedlung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ja nicht einmal Anlagen zur Kinderbetreuung, voll ausgeschöpft, aufgeplant werden, der gern.§ 3 BauNVO von der Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet mit den Orientierungswerten für ein WR von tags 50 db(A) und nachts 35/40 db(A) (vgl. LFU/Abt. 2/B 9/ 12.2005) darstellt und einer Nutzungskonfliktbewältigung bedarf?</p> <p>13. A.8.2.11 der Begründung (Grünordnung) und B.2.4.1 des Umweltberichtes</p>	<p>Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. In die Entwurfsfassung des Bebauungsplans wird als Hinweis aufgenommen, dass Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, auch innerhalb der Ruhezeiten ausgehen können, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen haben.</p> <p>Als Anhaltswert ist zwischen Wohnbebauung und Rinderhaltung ein Vorsorgeabstand von 120 m zugrunde zu legen. Dieser Abstand wird durch die Planung eingehalten. In Bezug auf die anzutreffende Tierhaltung unter Berücksichtigung der Tierart, der Tierplatzzahlen und der baulichen Ausführung wurde 2009 festgestellt, dass bereits ein Abstand von 88 m ausreichend wäre. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass für den Tierhalter auch bei Realisierung der Planung noch angemessene Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.</p> <p>Zum bestehenden Fahrsilo im Süden wird mit 50 Metern ein hinreichend großer Abstand eingehalten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Dieser Baugebietstypus wurde als Immissionsort für den Lärm entsprechend in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.</p> <p>Festgesetzt wird die allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 der BauNVO; die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich weiterhin aus dem Vorhaben und Erschließungsplan. Vorgesehen sind dort „Reihenhäuser“ bzw. strenggenommen Wohngebäude mit mehreren Wohnungen. Für sich genommen sind in jeder dieser Wohneinheiten entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes auch „der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschafte sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zulässig. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind konkret auch Gemeinbedarfs-Plätze vorgesehen, die als sonstige Anlagen für soziale Zwecke in einem reinen Wohngebiet allenfalls ausnahmsweise zulässig wären.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Erhalten werden diejenigen Bäume, die als</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>(Maßnahmen zur Vermeidung) -Warum wurden nicht sämtliche bestehenden Bäume in die Planung mit aufgenommen (z. B. im nordwestlichen Grenzbereich) und in Randbereichen gegenüber den Außengrenzen des Vorhabensgebietes vermaßt?</p> <p>13.1 Warum werden die geplanten Gehölzrodungen nicht konkret nachgewiesen?</p> <p>13.2 Warum wird bei grenznah vorhandenen Bäumen nicht auf Art 48 AGBGB zum Grenzabstand von 4 Metern bei landwirtschaftlichen Grundstücken eingegangen?</p> <p>13.3 Warum wird nicht der Überhang (§ 910 BGB) von Zweigen und eindringende Wurzeln von grenznahen Bäumen auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Vorhabensgebietes erfasst und erforderliche Maßnahmen beschrieben?</p> <p>14. 2.2 Berechnungsgrundlagen zur gutachterlichen Stellungnahme der ACCON ACB 0417-407826-485-1 Wurden die Quellenachweise für die Berechnungsgrundlagen der gutachterlichen Stellungnahme zur Geräuschsituation der ACCON vom 07.04.2017 als Bestandteil des Bebauungsplanes; insbesondere auch das als Grundlage für den Bebauungsplanänderungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 30.03.2017 dienende Bebauungskonzept Variante IV der Deutschen Reihenhäuser AG "Wendelstein Feldstraße vom 17.03.2017 nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht? Für eine entsprechende Beantwortung der gestellten Fragen wäre ich dankbar.</p>	<p>erhaltenswert erachtet wurden oder unabhängig davon im Zuge der Planung erhalten werden können.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Nachweis einer Rodung ist erst nach erfolgter Rodung möglich</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abstandsflächenregelungen des Nachbarrechtes nach AGBGB gelten unbeschadet von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Ein entsprechender Hinweis ist in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Regelungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplans bestehen nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Technische Normen und Regelungen, auf die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug genommen wird, werden mit dem Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner abgestimmten Fassung wird mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans öffentlich ausgelegt.</p> <p>./.</p>
12. anonymisiert	28.12.2017	<p>Äußerung als Geschäftsführer der [REDACTED] Metallbau GmbH, aber auch als benachbarter Grundstückseigentümer, darf folgende Äußerung abgegeben und zusätzlich folgendes erörtert werden:</p> <p>Grundsätzliches</p> <p>Eine eingehende Prüfung der drei nunmehr eingeleiteten zusammenhängenden Bauleitplanverfahren führte zu grundlegenden Erkenntnissen über die vom Markt Wendelstein in den letzten Jahrzehnten im vorliegenden Bereich vorgenommene städtebauliche Entwicklung.</p> <p>Die nunmehr beabsichtigte Abkehr des Marktes Wendelstein von einer organisch sich fortsetzenden gewerblichen Entwicklung für den Ortsteil Großschwarzenlohe bringt die Erkenntnis, dass die von meinem Onkel vor vier Jahrzehnten getroffene Entscheidung, mit seiner Schmiede und Landmaschinenreparaturwerkstätte vom beengten Altort an einen bauleitplanerisch abgesicherten Standort umzusiedeln, falsch war, weil sich der Markt Wendelstein aus kommerziellen Gründen Dritter nun nicht mehr daran gebunden glaubt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass für den als allgemeines Wohngebiet einzustufenden Immissionsort unter Berücksichtigung der genehmigten gewerblichen Nachbarnutzung gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sichergestellt werden können.</p> <p>Bei Umsetzung der getroffenen Festsetzungen zum architektonischen Selbstschutz kommt es für das Unternehmen zu keiner Einschränkung hinsichtlich der bestehenden Baugenehmigung.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „SO Einzelhandel“ wurden Lärmkontingente festgelegt. Das entsprechende Fachgutachten berücksichtigte hierbei auch Lärmkontingente für Flächen, die im Osten des Betriebes des Einwendungsführers liegen, für die jedoch bis heute kein Baurecht besteht. Die Lärmkontingente an dieser können somit nicht ausgeschöpft werden. Hieraus ergeben sich aus immissionsschutzfachlicher Sicht somit Entwicklungspotentiale für die ansässigen Betriebe.</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		Allein die Tatsache, dass das nächstliegend zum ausschließlichen (reinen) Wohnen geplante Reihenhaus in einem Abstand von nur 20 Metern zu meiner Landmaschinenreparaturwerkstätte als wesentlich störender Betriebsteil meines vielschichtigen Gewerbebetriebes aufweist, braucht städteplanerisch nicht mehr näher erläutert werden.	
		Nachdem mein Landmaschinenreparaturbetrieb ein Alleinstellungsmerkmal für den nordöstlichen Bereich des Landkreises Roth darstellt, fällt zudem auf, dass der Markt Wendelstein bauleitplanerisch jegliche Aussage über die Erhaltung und Entwicklung der Landwirtschaft, dessen Teil mein Betriebszweig ist, vermissen lässt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung sind keinerlei Eingriffe in bestehende landwirtschaftliche Nutzungen verbunden.
		Die zu ändernden Planungsziele des Marktes Wendelstein entsprechen im vorliegenden Bereich nicht den Planungsgrundsätzen der Bauleitplanung des BauGB, der BauNVO, des LEP und dem Regionalplan Region Nürnberg (7). Die Planungsabsicht des Marktes Wendelstein hat eine enteignende Wirkung für meinen Gesamtbetrieb.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es kann nicht erkannt werden, welchen „Planungsgrundsätzen“ die Planung entgegenstehen würde. Hinsichtlich der „enteignenden“ Wirkung wird auf die vorangegangenen Ausführungen zu dieser Stellungnahme verwiesen.
		Eine bauleitplanerische Verlässlichkeit der Bauleitplanungsträgers Markt Wendelstein, auch zur Erhaltung von Arbeitsplätzen am Wohnort, würde aus der Sicht der Nachhaltigkeit (LEP 1.1.2 Grundsatz und Leitbild 'A Ziff. 6 des Regionalplanes Region Nürnberg (7)) völlig anders aussehen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Wendelstein sieht im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans umfangreiche Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen vor. Der Schwerpunkt dieser Flächen liegt in Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen nicht im Ortsteil Großschwarzenlohe.
		Planerische Ausgangssituation (A1 bis A8 der Begründung zur Bebauungsplanänderung) Die Begründung beschreibt zwar das Vorhabensgebiet als eine dem Ortsteil Großschwarzenlohe vorgelagerte Siedlungseinheit, die durch eine Umnutzung von gewerblich in wohnbaulich aufgeplant werden soll, dass es dabei aber nicht um eine organische Entwicklung im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung handelt, wird verschwiegen. Die städtebauliche Konzeption des Bauträgers Deutsche Reihenhaus AG für den zu ändernden vorhabensbezogenen Bebauungsplan, die als Beschlussgrundlage für den Marktgemeinderat zur Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes diente, wird für die Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht. Auch insoweit bestehen bereits erhebliche Vorbehalte	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde die Lage des Baugebietes in Nachbarschaft zu einem Sondergebiet und bestehenden Gewerbebetrieben zutreffend thematisiert. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde in seinen verschiedenen Entwicklungsstufen wiederholt öffentlich in den Sitzungen der kommunalen Gremien vorgestellt und beschrieben. Die wesentlichen Inhalte des Vorhabens konnten in seinen Grundzügen auch schon dem Vorentwurf des Bebauungsplans entnommen werden. Die zwischen Vorhabenbetreiber und Gemeinde abgestimmten Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans werden mit dem Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt.
		Es fällt auch insoweit auf, dass in der Begründung bei A. 1 bis A 4 auf Seite 5 auf die bisherige ortsrechtliche Festsetzung des Plangebietes (eGE) zwar ausführlich eingegangen wird und bauleitplanerischen Zielen einschließlich der umgebenden Bebauung entsprechen würde, aber keinerlei Aussage über die Art der geplanten wohnbaulichen Nutzung getroffen wird (Planungsdefizit). Erst nebenbei wird zu Flächen für Gemeinschaftsanlagen bei A.8.2.7 auf Seite 23 auf das Planungsziel	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich nach § 4 BauNVO. Sie richtet sich im Weiteren nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Bestandteil der Unterlagen der öffentlichen Auslegung sein wird. Die Planung wird als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar erachtet. Auch von den zuständigen Behörden werden keine anderslautenden Einwendungen vorge-

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>„Allgemeines Wohngebiet“ Bezug genommen, ohne sich überhaupt mit den Planungszielen zum Landesentwicklungsprogramm (A 7.1.1 Nr. 2 der Begründung) und zum Regionalplan Region Nürnberg (7) (A.7.1.2, Buchst. Nr. 1-2) auseinanderzusetzen,</p>	<p>bracht. Insbesondere entspricht die Planung dem Grundsatz 1.1.1 der bedarfsgerechten Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum (der Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen wird im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans an anderer Stelle im Gemeindegebiet Raum gegeben). Die Begründung mit Umweltbericht wird mit einer Darstellung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung versehen.</p>
		<p>Es wird somit nicht darauf eingegangen, warum nicht organisch wohnbaulich entwickelnd zunächst die unmittelbar an den südlichen Ortstrand von Großschwarzenlohe anschließende Baugebietsfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes G 10 umgesetzt wird (Ziel gern. LEP 3.3 und o. g. Regionalplan B ii, Ziff. 12) Eine Rechtfertigung zur Bildung einer je nach Betrachtungsweise bauleitplanerisch unzulässigen wohnbaulichen Enklave oder Exklave wegen der vorhandenen versiegelten Fläche aus einer nicht mehr genutzten Verbrauchermarktfläche ergibt sich nicht, weil eine weitere gewerbliche Nutzung bestandsgeschützt planungsrechtlich ohne weiteres zulässig wäre. Nur weil aus überzogenen Vermarktungsvorstellungen des derzeitigen Grundstückseigentümers ein festgesetztes eGE nicht umsetzbar ist, begründet ebenfalls keine Rechtfertigung zur Umwandlung als Wohnbaufläche.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen im direkten Anschluss an den Ortsteil Großschwarzenlohe stehen zur Deckung des dringenden Bedarfs der Bevölkerung für Wohnraum nicht kurzfristig zur Verfügung, werden aber gleichsam auch weiterhin als Wohnbaufläche im Vorentwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans dargestellt. Gemäß LEP 3.2 (Grundsatz) sind möglichst vorrangig die bestehenden Potentiale der Innenentwicklung für die Siedlungsentwicklung heranzuziehen. Beim Hörnlein-Gelände, für das bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, handelt es sich um eine Konversionsfläche, die hier aus Sicht des Gemeinderates einem Innenentwicklungspotential gleichzustellen ist, umso mehr als es im gesamten Gemeindegebiet keine vergleichbar großen, aktivierbaren Flächenpotentiale gibt.</p>
		<p>Bezüglich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im vorliegenden Bereich darf auf die Ausführungen des Planungsbüros Team 4 (Planer eines neuen Flächennutzungsplanes) anlässlich der öffentlichen Planungswerkstatt am 08.04.2017 zur Notwendigkeit einer planerischen Beurteilung verwiesen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat sich der Gemeinderat bislang dazu entschieden das Hörnlein-Gelände als einen von mehreren Standorten für die Wohnbaulandentwicklung umzusetzen.</p>
		<p>Folglich ist eine bauleitplanerische Umnutzung nicht nur so lange zurückzustellen, bis die unmittelbar an den Ortsteil Großschwarzenlohe anschließende und durch den bestehenden Flächennutzungsplan bauleitplanerisch abgesicherte wohnbauliche Nutzung ausgeschöpft ist, sondern wegen gegebener erheblicher bauleitplanerischer Mängel einzustellen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans. Die planerische Konzeption der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einschließlich des zugrunde gelegten zu erwartenden Baulandbedarfs und der Verortung der Neubaufächen sowie der Konversions- und Innenentwicklungspotentiale wird in diese parallele Änderung des Flächennutzungsplans übernommen.</p>
		<p>Art der baulichen Nutzung nach Nr. 1. der textlichen Festsetzungen des Satzungsentwurfes In der Begründung fehlt jegliche Auseinandersetzung mit der Art der baulichen Nutzung bei gleichzeitiger Verhinderung jeglicher infrastruktureller Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Der vorhabensbezogene Bebauungsplanentwurf sieht ausschließlich die konkrete und planerisch bereits nachgewiesene Errichtung von 99 Reihenhäuser als sog. Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz vor. Die Begründung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Ausgeschlossen werden hier allein die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Dies wurde bereits in der Vorentwurfssfassung des Bauleitplans dargestellt (s. Begründung). Mit der Planung wird Wohnbebauung ermöglicht. Dass der Verkauf der Wohneinheiten in Form von Sondereigentumsanteilen innerhalb einer WEG erfolgt kann aus hiesiger Sicht nicht beanstandet werden. Der Marktgemeinderat erachtet das geplante Baugebiet bzw. die geplanten Gebäu-</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>geht insbesondere nicht auf das „warum“ des Ausschlusses jeglicher infrastruktureller Nutzungen ein.</p> <p>Daraus folgt, dass die geplanten Festsetzungen ausschließlich dem Ziel dienen, einerseits die Voraussetzungen für die Bildung von Sondereigentum als Wohnungseigentum zu gewährleisten und andererseits durch geringere bautechnische Anforderungen die Reihenhäuser als Eigentumswohnungen (in der ständigen Rechtsprechung eine umstrittene Wohnform; vor allem aus der Sicht der Hausverwaltung des Sondereigentums) wirtschaftlich am vorteilhaftesten zu vermarkten.</p> <p>Die Erwerber der Eigentumswohnungen als Sondereigentum sind dabei ausschließlich an die unabdingbar anzuerkennende Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung im Grundbuch gebunden und haben danach keine Möglichkeit entsprechend den Festsetzungen des planerischen Ortsrechtes disponieren zu können. Das Ortsrecht wird im vorliegenden Falle zur Makulatur.</p> <p>Was prägt demnach ausschließlich dieses Siedlungsgebiet von der Art der baulichen Nutzung her? Defakto eine Wohnbebauung als reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung.</p> <p>Aus sämtlichen Unterlagen ist der Rückschluss gegeben, dass den Bewohner dieses Gebietes der größtmögliche Schutzzweck zum Wohnen im Sinne des § 3 BauNVO einzuräumen ist.</p> <p>Was beispielsweise zur Folge hat, dass der Markt Wendelstein als Straßenverkehrsbehörde die max. Geschwindigkeit für KFZ auf der Kreisstraße RH 1 (die meistbefahrene Kreisstraße im Landkreis Roth) zum Schutze der Bewohner des Reihenhausesgebietes auf max. 30 km/h (Lärmpegelreduzierung) begrenzen kann und dadurch ausschließlich mein Gewerbebetrieb zum Handlungsstörer gegenüber der Wohnbebauung als tatsächlich Reines Wohngebiet wird.</p> <p>Wegen der für ein tatsächlich gegebenes „Reines Wohngebiet“ wären um 5 dB(A) geringere Lärmpegel zum Schutze der Wohnbebauung zu berücksichtigen, die aber durch die unzulässige Art der festzusetzenden Bebauung als Allgemeine Wohngebiet unterlaufen werden,</p> <p>Auf die gutachtliche Stellungnahme zur Geräuschsituation des Büros Accon Köln GmbH (insbesondere zu den nicht anwendbaren Grundlagen bei 2.3 und 2.4) braucht man nicht mehr näher einzugehen.</p> <p>Bewertung meines Betriebes In der Begründung wird nur ein „metallverarbeitenden Betrieb“ aufgeführt; ohne sämtliche Betriebszweige zu erfassen. Damit brauchte man sich auch nicht mit dem Alleinstellungsmerkmal meiner KFZ-Reparaturwerkstätte für Maschinen der Landwirtschaft jeglicher Art auseinanderzusetzen und somit der Tatsache, dass es sich um den einzigen Betrieb für die Land-</p>	<p>de als hochwertig; niedrige Kaufpreise sind im Interesse des Marktgemeinderates. Im Bezug auf die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes wird auf die vorangegangenen Beschlüsse verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unabhängig von der Betitelung sämtlicher Betriebszweige wird der bestehende Betrieb durch die Planung nicht eingeschränkt. Änderungen an der Planung sind somit nicht veranlasst.</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>wirtschaft in Wendelstein und Umgebung handelt.</p> <p><u>Planungsabsicht gem. neue Flächennutzungsplan</u> Wie der Entscheidung des Marktgemeinderates vom 07.12.2017 zu entnehmen ist, soll die Störfunktion meines erheblich störenden Betriebes noch zusätzlich durch eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung auf der Ostseite meines Betriebes verstärkt werden. Weder in der Begründung zur Bebauungsplanänderung, noch zur Neuausweisung des Flächennutzungsplanes hat der Marktgemeinderat von Wendelstein Vorgaben zur Sicherung und Entwicklung der Landwirtschaft und somit meines Betriebes für die Landwirtschaftsmaschinenreparatur und Handel gegeben (Planungsdefizit).</p> <p><u>Änderung des bestehenden Flächennutzungsplan</u> Wie bereits ausgeführt, bedarf es zur Beachtung der Planungsgrundsätze das Abwarten der im neuen Flächennutzungsplan verbindlich zu überdenkenden Planungsziele. Die gilt auch für die Siedlungsentwicklung am südlichen Ortsrand von Großschwarzenlohe. Eine erneute Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes verbietet sich somit von selbst.</p> <p><u>Weitere Betriebsentwicklung meiner Betriebszweige</u> Die Planungsabsichten des Marktes Wendelstein lassen erkennen, dass nicht mehr nur an eine betriebliche Entwicklung gedacht werden kann, sondern bis zu 50 Arbeitsplätze zu Gunsten wirtschaftlicher Interessen eines Dritten verlagert werden müssten. Um in der Angelegenheit so bald als möglich Klarheit zu erhalten; meine Mitarbeiter sind bereits stark beunruhigt, wäre eine rasche Entscheidung des Marktes Wendelstein zur Einstellung der Bauleitplanverfahren erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in seiner Gesamtheit ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Der Betrieb des Einwendungsführers ist nicht als landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des § 201 BauGB zu betrachten. Unabhängig davon wird durch die Planung gerade nicht in die Belange der Landwirtschaft eingegriffen, da für die Entwicklung von Wohnbauland bestehende, versiegelte Flächenpotentiale herangezogen und genutzt werden sollen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Änderung des Flächennutzungsplans für das Hörnlein-Gelände ist inhaltlich abgestimmt auf Inhalte des Vorentwurfes des Flächennutzungsplans und umgekehrt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Planung greift nicht in den bestehenden Betrieb ein; insbesondere werden die bestehenden, ausgeübten und genehmigten Nutzungen nicht eingeschränkt. Da weitere gewerbliche Flächen in die Lärmkontingentierung einbezogen wurden besteht bzgl. möglicher Immissionen noch Erweiterungspotential.</p>
13. Bündnis 90/Die Grünen Schubertstr. 4 90530 Wendelstein	02.01.2018	<p>Einwendungen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Großschwarzenlohe (HörnleinAreal) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. [...] Der vorliegende Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Großschwarzenlohe (Hörnlein-Areal) ist fehlerhaft. Dieser spiegelt nicht etwa die Interessen der Gemeinde wieder, vielmehr macht sich diese die städtebauliche Konzeption der Deutschen Reihenhaus AG zu Eigen. Damit stellt die Gemeinde klar, dass sie gerade keine eigenen Interessen verfolgt, sondern lediglich die des Investors.</p> <p>Das unter A.3 genannte Ziel der Schaffung von Wohnraum zur Ermöglichung der Eigentumbildung für eine breite Zielgruppe widerspricht A.1 — dort ist die Rede davon, insbesondere für den Bedarf junger Familien Wohnraum zu schaffen. Damit</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verfasser der Stellungnahmen verkennen den Umstand, dass die Planungshoheit uneingeschränkt beim Gemeinderat liegt. Der Gemeinderat hat jederzeit die Möglichkeit das Bauleitplanverfahren einzustellen und trägt in jedem Fall dafür Sorge, dass im Zuge der Planung allein die städtebaulichen Ziele der Gemeinde umgesetzt werden. Gegenstand der Planung ist ein zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgestimmtes Bauvorhaben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den beiden Formulierungen kann kein Widerspruch erkannt werden. In Kapitel A.1 ist als Anlass das Ziel der Deutschen Reihenhaus benannt. Unter A.3. werden die wesentlichen Ziele und Zwecke</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		hat die Gemeinde Ihre Chance vertan, sich selbst klar zu werden, was gewünscht wird.	benannt, die die Gemeinde als Planungsträger im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umsetzen wird.
		Entgegen der Begründung unter A.4 werden keine Reihenhäuser errichtet, sondern eine Wohnanlage, die nach dem WEG in Wohnungseigentum geteilt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch wenn es sich bauordnungsrechtlich um sogenannte „unechte Reihenhäuser“ handelt, ist eine umgangssprachliche Bezeichnung der Wohnanlage als Reihenhäuser zutreffend. Letztlich handelt es sich dabei nur um eine Kurzbeschreibung des Vorhabens.
		Soweit unter A.5 behauptet wird, es handle sich bei dem Plangebiet um eine südwestlich des Ortsteiles vorgelagerte Siedlungseinheit, so ist dies unzutreffend. Tatsächlich handelt es sich um ein Gewerbe- und kein Siedlungsgebiet, das als Fremdkörper zwischen landwirtschaftlichen Flächen gelegen ist.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Formulierung ist zutreffend. Auch eine gewerbliche Baufläche stellt eine Siedlungseinheit dar. Auch bei Nichtüberplanung der Fläche mit Wohnbebauung würde das Gewerbegebiet weiterhin einen Fremdkörper darstellen. Unter Abwägung der berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belangen untereinander und miteinander erachtet der Marktgemeinderat eine Wohnbaunutzung vorliegend als verträglicher als eine erneute intensive gewerbliche Nutzung großen Ausmaßes, zumal die Schwerpunkte der gewerblichen Siedlungsflächen auch im Vorentwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans an anderer Stelle verortet werden
		Das Ortsbild von Großschwarzenlohe und nicht der zu beplanende Bereich ist von Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern geprägt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Beschrieben ist hier jedoch das Orts- und Landschaftsbild Großschwarzenlohes in seiner Gesamtheit. Beschrieben sind hier auch zutreffend die großvolumigen Gebäudekörper des Hörnleingeländes und des gegenüberliegenden Verbrauchermarktes.
		Inhaltlich ist der Plan abzulehnen, da er wesentliche Planungsgrundlagen nicht abbildet.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die vorangegangenen Beschlussvorschläge zur Abwägung wird verwiesen.
		Die geplante Bebauung führt ersichtlich zum Entstehen einer Splittersiedlung. Diese ist nicht an das bestehende Siedlungsgebiet angebunden und leistet der Zersiedelung der Kulturlandschaft Vorschub. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung besteht eben nicht darin, zwischen Feldern eine Reihenhaussiedlung zu ermöglichen. Auch eine Wiedernutzung besteht gerade nicht, war das Gelände doch niemals als Wohngebiet genutzt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Es kann nicht erkannt werden, dass durch Umnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche im Sinne einer Konversion der Zersiedlung Vorschub geleistet wird. Die Verwendung des Begriffes „Wiedernutzung“ ist nicht beschränkt auf eine Wiedernutzung von Flächen in gleichartiger Nutzung.
		Die geplante Bebauung widerspricht damit dem Ziel 1.1.2 des LEP wonach eine nachhaltige Entwicklung Bayerns angestrebt werden soll und der ökologischen Belastbarkeit der Vorrang eingeräumt werden soll. Der Ressourcenverbrauch soll entgegen dem Grundsatz 1.1.3 LEP nicht vermindert, sondern vielmehr erhöht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Insbesondere die Inanspruchnahme einer bereits versiegelten Fläche vermindert den Verbrauch natürlicher Ressourcen. Die Planung wird somit als mit den Zielen der Landesplanung vereinbar erachtet.
		Entgegen dem Grundsatz 1.1.2 des LEP werden nicht den Ansprüchen aller Bevölkerungsgruppen Rechnung getragen, sondern lediglich der junger Familien mit dem Wunsch, Wohneigentum zu erwerben. Der Entwurf trägt weder einer ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung Rechnung, noch berücksichtigt er ausweislich seiner Zielsetzung den demographischen Wan-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es kann nicht erkannt werden, dass die Planung hier nicht mit dem Grundsatz der Landesplanung vereinbar wäre. Letztlich stehen die Immobilien auch einem breiten Bevölkerungskreis zum Erwerb offen. Nicht für jede Bevölkerungsgruppe muss in jedem Siedlungsteil ein explizites Angebot an Wohnbauland vorgehalten werden. Die Bautypologie des Reihenhau-

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		del, dies steht im Widerspruch zu den Grundsätzen bzw. Zielen des LEP 1.2.1.	ses ergänzt hier strukturell das vorhandene Wohnraumangebot in Wendelstein bzw. Großschwarzenlohe. Der Marktgemeinderat erkennt insbesondere einen großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Gemeindegebiet.
		Die Anforderungen des Klimaschutzes nach Grundsatz 1.3.1 LEP bleiben unbeachtet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Den Anforderungen des Klimaschutzes wird in hinreichendem Umfang Rechnung getragen. Ermöglicht wird eine energiesparende Bauweise, bei kompakten Baukörpern, ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden durch eine relativ hohe städtebauliche Dichte und ein Energieversorgungskonzept mit hohem Wirkungsgrad.
		Eine räumlich ausgewogene Mischung zwischen der Wohn-, Erholungs- und Gewerbefunktion des Raumes nach Grundsatz 2.2.7 LEP findet nicht statt, stattdessen wird die Ghettobildung forciert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerung in der Stellungnahme kann hier nicht nachvollzogen werden. Letztlich liegt das Baugebiet in etwa 200 Meter Entfernung vom Ortskern Großschwarzenlohes. Direkt gegenüber liegen gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen. Das Baugebiet ist hier im Kontext mit den anderen Siedlungsbereichen zu sehen. Aufgrund seiner relativ geringen Größe von 2,8 ha Bruttobauland erscheint die Umsetzung einer Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes selbst nicht zwingend angezeigt, um dem Grundsatz 2.2.7 des LEP zu entsprechen.
		Die angestrebte Siedlungsstruktur entspricht nicht dem Landesentwicklungsplan, LEP 3.1 Grundsatz, sie ist nicht flächensparend, berücksichtigt die bestehenden Siedlungs- und Erschließungsformen nicht und ignoriert ortspezifische Gegebenheiten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet. Dies, aber auch der Umstand, dass für das Vorhaben eine bereits fast vollständig versiegelte Fläche herangezogen wird vermindert die Flächenneuanspruchnahme an anderer Stelle. Insbesondere werden auch bestehende Infrastruktureinrichtungen (Feldstraße, Kanal usw.) weitergenutzt. Die Planung wird aus dieser Warte mit dem Grundsatz 3.1 LEP als vereinbar erachtet.
		Tatsächlich handelt es sich um eine Siedlung auf der grünen Wiese ohne Anschluss an den Ortskern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung, die in der Stellungnahme verwendet wird ist nicht zutreffend. Es handelt sich vielmehr um ein Baugebiet auf einem Konversionsstandort, der gemeinsam mit weiteren Nutzungen (Gewerbegebiet und Sondergebiet) östlich der Rother Straße eine dem Ortsteil von Großschwarzenlohe vorgelagerte Siedlungseinheit bildet, die von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist.
		Eine Berücksichtigung der vorrangig zu nutzenden Potenziale der Innenschließung findet nicht statt. Der LEP formuliert unter 3.2, dass Ausnahmen von der vorrangigen Inanspruchnahme von Potentialen der Innenentwicklung nur zulässig sind, soweit solche Potentiale nicht zur Verfügung stehen. Tatsächlich findet auf dem Gebiet der Gemeinde Wendelstein eine erhebliche Inanspruchnahme von Potentialen der Innenentwicklung bereits statt und der in der Aufstellung befindliche	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Marktgemeinderat hat im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung entschieden, den Flächenbedarf für Wohnbauland vorrangig im Innenbereich und auf Konversionsstandorten zu realisieren. Der Rückgriff auf das Hörnleingelände, erfolgt u. a. deswegen, weil gegenläufige Eigentümerinteressen einer ausreichenden Aktivierung Innenentwicklungspotentialen im erforderlichen Zeitraum entgegenstehen.

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		F-Plan sieht hier Weiteres vor.	
		Die Zersiedelung der Landschaft wird entgegen dem Grundsatz LEP 3.3 gefördert, eine organische Entwicklung findet gerade nicht statt, statt dessen wird ein Fremdkörper ohne Anbindung an bestehende Siedlungen geschaffen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die vorangegangenen Beschlüsse wird verwiesen. Der Fremdkörper ist bereits heute vorhanden. Ein Rückbau mit anschließender Renaturierung wäre im Hinblick auf die dann weiterhin bestehenden angrenzenden Nutzungen (Kaufland) unverhältnismäßig
		Weder das Landschaftsbild noch die Belastbarkeit des Naturhaushaltes wird berücksichtigt, vgl. Regionalplan „Region Nürnberg“ B II 1.4.	Der Anregung wird nicht verfolgt. Die Errichtung von Reihenhäusern im Rahmen des kleinteilig geplanten Baugebietes anstelle eines großvolumigen Baukörpers wird sich vorliegend positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Auch der mit der Planung einhergehende Versiegelungsgrad wirkt sich durchgängig vorteilhaft auf den Naturhaus aus.
		Die technischen Infrastrukturanforderungen werden nicht berücksichtigt. Weder besteht eine nennenswerte Anbindung an den ÖPNV, noch an die Kanalisation. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum ist im Berufsverkehr unzureichend, die in Großschwarzenlohe gelegene Grundschule ist ebenso wenig ausreichend wie der Kindergarten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die Vornutzung ist das Plangebiet bereits vollumfänglich erschlossen. Standorte mit einem besseren ÖPNV-Angebot in der geplanten Größenordnung sind nicht vorhanden. Der Gemeinderat kann nicht erkennen, dass vorhandene Kinderbetreuungseinrichtung nicht ausreichend wären.
		Der vorgesehen Parkraum, der für 99 Wohneinheiten, 5 (!) Besucherstellplätze vorsieht, sorgt für vorprogrammierte Konflikte.	Der Anregung wird gefolgt. Der Entwurf des Bebauungsplans bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht nun gegenüber dem Vorentwurf ein erweitertes Stellplatzangebot vor. Auf die Planunterlagen wird verwiesen
		Das unter A.8.1 genannte Planungsziel der Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus Reihenhäusern wird ersichtlich nicht erreicht. Eine Wohnanlage, die nach dem WEG geteilt wird, erreicht nicht die bauliche Qualität einer Reihenhausanlage. Zusätzlich sind die Erwerber in der Gestaltung ihrer Einheit erheblich eingeschränkt, bereits die Farbe der jeweiligen Fassade bedarf eines einstimmigen Beschlusses gem. WEG.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Verfasser der Stellungnahme wird gebeten darzulegen, inwieweit die bauliche Qualität der Reihenhäuser bei einer WEG Anlage leidet. Anzumerken ist, dass die Erwerber die Reihenhäuser nicht unter Zwang kaufen müssen und sich einem WEG-Vertrag freiwillig unterwerfen.
		Das Maß der baulichen Nutzung von 0,4 als das baurechtlich zulässige Höchstmaß ermöglicht eine für den Investor gewinnmaximierte Bauweise, die die Anforderungen an ein gesundes Wohnen nicht mehr erfüllt. Diese Überbauung und Versiegelung des Bodens wird verstärkt durch die Festsetzung von Terrassen, Fahrradboxen, Vorgartenschränken und dergleichen, die zusätzlich zu der zulässigen Bebauung erlaubt werden sollen, verstärkt den Bodenverbrauch zu Lasten eines gesunden Wohnumfeldes. Erschwerend ist festzuhalten, dass mangels Unterkellerung der Bedarf an Stauraum auf dem Grundstück noch weiter steigt. Hinzukommen weitere Carports auf den bereits zu engen Grundstücken.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die GRZ I des Bauvorhabens liegt bei rund 20 %. Einschließlich der zulässigen Überschreitungen (GRZ II) bei rund 54 % und somit unterhalb der Höchstwerte des § 17 BauNVO. Die relativ hohe Überschreitung ist dem Umstand geschuldet, dass die privaten Erschließungsflächen nicht als Verkehrsflächen festgesetzt werden und somit Bestandteil des Baulands sind. Dies erfordert letztlich die Festsetzung einer GRZ von 0,4. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes kann von einer unzulässigen oder ungesunden städtebaulichen Dichte nicht die Rede sein. Diese städtebauliche Dichte ist auch unter der Maßgabe eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden geboten und wird auch an anderer Stelle von den Verfassern der Stellungnahme gefordert.
		Die Zulässigkeit der angestrebten Dachneigung steigert die Kompaktheit der Bebauung und führt ebenfalls zu einer Verdichtung der Bebauung. Verstärkt wird dies durch die Unterschreitung der erforderlichen Tiefe der Abstandsflächen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein kompaktes Bauen ist im Interesse der Verwirklichung bezahlbaren Wohnraums und entspricht weiterhin auch den Belangen des Klimaschutzes. Die Ermöglichung abweichender Abstandsflächentiefen be-

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			schränkt sich auf einzelne Fassaden. Der Zulässigkeitsmaßstab ermöglicht hier stets, wie in der Begründung mit Umweltbericht dargelegt, gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse und ermöglicht insbesondere das Freihalten einer gemeinsamen grünen Mitte.
		Erschwerend kommt die Festsetzung der Zulässigkeit von Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,60m. In der Zusammenschau führt dies eher zu einer Kaninchenstallbebauung als zu einem ökologisch und humanistisch sinnvollen Wohnen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Wesentlichen werden Hecken vorgesehen. Eine Höhe von bis zu 1,6 Meter in Teilbereich erscheint hier als mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar.
		Die der Berechnung zugrunde gelegten Straßenverkehrslärmannahmen sind veraltet und berücksichtigen den immer weiter zunehmenden Verkehr nicht.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Zugrunde gelegt wurden die aktuellsten Zahlen, die vorliegen. Anzumerken ist, dass die Verkehrsbelastung in jüngerer Zeit sogar gesunken ist.
		Die Berechnungen zu den Gewerbelärm Emissionen fußen auf Planwerten statt auf realen Messungen. Der Gewerbebetrieb [REDACTED] fürchtet nicht zu Unrecht um seine Zukunft und plant die Abwanderung.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen einer gutachterlichen Bewertung sind Messungen des Gewerbelärms unzulässig.
		Unberücksichtigt sind die Geruchsemissionen durch in der Nähe gelegene landwirtschaftliche Betriebe.	Der Anregung wird gefolgt. Änderungen an der Planung sind jedoch nicht erforderlich. Die erforderlichen (Vorsorge)Abstände zur Tierhaltung im Norden und dem südlich gelegenen Fahrsilo werden von Wohnbebauung freigehalten.
		Soweit der Entwurf davon ausgeht, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht empfohlen wird führt dies dazu, dass Niederschlagswasser in die Kanalisation abgeleitet werden muss, ohne dass die gemeindliche Kläranlage auf diese zusätzlichen Mengen ausgelegt ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen bzw. fast voll versiegelt. Mit der Planung ist eine teilweise Entsiegelung verbunden, sodass sich die Situation bzgl. der Abwasserbeseitigung weiter verbessert.
		Der Entwurf trifft keine Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, es wird lediglich lapidar auf planexterne Grundstücke verwiesen.	Der Anregung wird gefolgt. Nach Vorliegen der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen in die Planunterlagen aufgenommen. Diese werden jedoch nicht festgesetzt, sondern in ihrer Umsetzung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesichert.
		Die verkehrsrechtliche Erschließung ist aus Kapazitätsgründen der in Anspruch genommenen Straße nicht konfliktfrei möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in Anspruch genommenen Verkehrswege waren auch schon in der Vergangenheit dazu geeignet die Verkehre des ehemaligen Warenhauses aufzunehmen.
		Zu Strom-, Wasser- und Gasversorgung sowie Entwässerung stellt der Entwurf lediglich die falsche Behauptung auf, ein Anschluss an bestehende Netze sei möglich. Das Kapazitätsproblem der gemeindlichen Versorgung wird vollständig ausgeblendet, die Bedingungen der Anschlüsse und insbesondere das Problem der fehlenden Kapazitäten der vorhandenen Strukturen bleiben unerwähnt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Anschluss ist grundsätzlich möglich. Näheres ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
		Maßnahmen zur Versorgung mit angemessenem Internet bleiben angesichts der erheblichen technischen Schwierigkeiten wohlweislich unerwähnt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsleistungen kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden.
		Der vorgelegte Umweltbericht ist in wesentlichen Teilen unvollständig, an einzelnen Stellen falsch. In seiner derzeitigen Fassung stellt er keine Grundlage für einen rechtmäßigen Bebauungsplan dar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die frühzeitige und Behördenbeteiligung dient insbesondere dem Zweck den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Der Umweltbericht kann somit zu die-

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			sem Zeitpunkt nicht vollständig sein.
		Unter 1.1 spricht der Umweltbericht von der Schaffung von Wohnraum für Familien, Singles, Paare und ältere Leute. Dies widerspricht zunächst der Begründung unter A.1 und ist darüber hinaus schlicht falsch. Eine Eigentumseinheit — um Reihenhäuser handelt es sich schlicht nicht — über 3 Etagen ohne Aufzug ist sicher nicht für ältere Mitbürger geeignet. Dieses Beispiel zeigt deutlich, dass der Planer des Investors statt einen Umweltbericht zu liefern, lediglich Textbausteine kopiert hat — dies ist sicherlich nicht geeignet einen Bebauungsplan zu begründen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die unter B.1.2.2 geäußerte These, das Vorhaben würde die Natura 2000 Gebiete nicht beeinträchtigen, ist weder begründet noch nachvollziehbar. Angesichts der Größe des Lebensraumes der betroffenen Vögelpopulation, ist vielmehr von einer Beeinträchtigung auszugehen. Auch an dieser Stelle zeigt sich, dass statt einer Begründung ein schon sprachlich fehlgeschlagener Versuch des Copy and Paste stattgefunden hat. Darüber, dass das nächstgelegene FFH Gebiet nicht Rednitztal in Nürnberg heißt, sollte Einigkeit bestehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete ist nicht zu befürchten und wird von den zuständigen Behörden auch nicht vorgebracht. Das FFH-Gebiet ist zutreffend benannt: s. ID: 6632-371 LfU
		Die Ziele des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes werden entgegen der unter B.1.2.5 geäußerten These gerade nicht berücksichtigt, dazu ausführlich bereits im Vorstehenden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorangegangenen Beschlussvorschläge zur Abwägung wird verwiesen.
		Unter B.2.1.2 wird eine wertvolle Biotopstruktur erwähnt. An dieser Stelle bleibt unerwähnt, dass diese Struktur dem Projekt weichen soll und ein Ausgleich nicht vorgesehen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Biotopstruktur wird zutreffend angeführt. Eine Kompensation ist schon dadurch gegeben, dass sehr umfangreiche Gehölzpflanzungen vorgesehen werden und eine massive Entsiegelung erfolgt.
		Die Ergebnisse der 2017 durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen liegen nicht vor. Eine Bewertung der Eingriffe in Natur und biologische Vielfalt ist daher derzeit nicht abschließend möglich. Der vorliegende Plan ist damit nicht entscheidungsreif und kann keine Grundlage eines gemeindlichen Beschlusses darstellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtliche Untersuchung liegt zwischenzeitlich vor und wurde dem Entwurf des Bebauungsplans beigelegt. Der Marktgemeinderat ist sich einig, dass der Vorentwurf einer Planung niemals entscheidungsreif sein kann bzw. soll.
		Unerwähnt bleibt die Nähe einer 220 KV Hochspannungsleitung südlich des Vorhabens. Deren Auswirkungen sind weder untersucht, noch bewertet. Auch aus diesem Grund ist der vorliegende Entwurf nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung mit Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.
		Weiterhin sind die Auswirkungen der von einem Wohngebiet typischerweise ausgehenden nutzungsbedingten Wirkungen (Lärm-, Luftschadstoff- und Lichtemissionen, Fahrbewegungen etc.) auf die Umwelt ununtersucht und unerwähnt. Diese Auswirkungen werden lediglich als Begründung dafür, dass das Gewerbegebiet nicht weiter betrieben werden sollte, unter B.2.2 herangezogen. Auch aus diesem ersichtlichen Abwägungsausfall heraus, ist der vorliegende Plan nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus hiesiger Sicht ist der Umweltbericht bzgl. der Auswirkungen vollständig und wurde auch vonseiten der der unteren Naturschutzbehörde nicht bemängelt. Der Umweltbericht dient nicht der Abwägung sondern stellt ein eigenständiges Gutachten als Bestandteil der Begründung dar.
		Die These unter 8.2.3.2, wonach sich der Bebauungsgrad durch die Bebauung mit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der heutige Versiegelungsgrad liegt

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>99 WEG-Einheiten — um eigenständige Häuser handelt es sich gerade nicht - reduziert, ist schlicht falsch. Statt der derzeitigen Bebauung, die zu klassifizieren der Entwurfsverfasser wohlweislich unterlässt, soll auf dem Grundstück eine Reihe erheblicher Baukörper nebst Carports, einem Blockheizkraftwerk und diverser Nebengebäude entstehen. Diese Bebauung soll so verdichtet werden, dass selbst vor Abstandsflächenunterschreitungen nicht zurückgeschreckt werden soll. Entsprechend steigen die Baumassen und der Grad der Bebauung deutlich.</p>	<p>nahe bei 100 %, bei Umsetzung des Bauvorhabens wird nur noch eine Fläche von 54 % versiegelt sein. Hierin eingeschlossen sind bereits die Privatwohnwege, Garagen, Häuser, Terrassen, etc.</p>
		<p>Soweit unter B.2.3.3 behauptet wird, die Planung führe in Verbindung mit den artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut, so ist dies falsch. Zum einen entsteht in handtuchgroßen Gärten zwischen 1,60 m hohen Einfriedungen gerade kein Artenreichtum, zum anderen stehen sowohl die Ergebnisse der 2017 durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen als auch die Definition der bislang lediglich behaupteten Ersatzmaßnahmen auf unbenannten Teilflächen der Flurstücke 297/4, 297/7 und 303/1 noch aus. Mithin sind derzeit keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die auch die aus Sicht der Planer vorhandenen Eingriffe ausgleichen. Artenschutzrechtliche Untersuchungen zur Definition der Eingriffstiefe fehlen. Auch deshalb ist der vorgelegte Plan nicht als Grundlage einer rechtmäßigen gemeindlichen Entscheidung geeignet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorangegangenen Beschlussvorschläge zur Abwägung wird verwiesen.</p>
		<p>Zu Recht führt der Plan aus, dass sich das geplante Wohngebiet nicht in die Landschaft einfügt. Eine Lösung bietet der Plan nicht an, die angekündigte — nicht näher bezeichnete - Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen dient im Wesentlichen zur Begrünung von Hausgärten und vermag die negativen Auswirkungen auf die Landschaft nicht im Ansatz auszugleichen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Lösung könnte alleine der Verzicht auf die Planung darstellen. Dies wird nicht erwogen, da ein dauerhafter Bestand des Gewerbegebietes als im Vergleich mit dem geplanten Reihenhauswohnpark im Hinblick auf das Einfügen in die Landschaft negativer erachtet wird.</p>
		<p>Die Belange des technischen Umweltschutzes werden nicht ausreichend gelöst. Unter A.8.2.10 führt der Plan aus, eine Versickerung von Oberflächenwasser wird nicht empfohlen. Unter B.2.3.11 wird diese wiederum gefordert. Somit ist der vorliegende Plan in sich widersprüchlich und nicht als Grundlage einer rechtmäßigen gemeindlichen Entscheidung geeignet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der anzutreffenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Sie kann damit nur im möglichen Rahmen erfolgen.</p>
		<p>Die Problematik der fehlenden Kapazitäten der gemeindlichen Wasseraufbereitung wird nicht gelöst.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück nach Möglichkeit zu versickern oder zurückzuhalten. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den bestehen Kanal ist nicht vorgesehen.</p>
		<p>Eine Nutzung erneuerbarer Energien findet nicht statt. Stattdessen wird auf das Verfeuern fossiler Brennstoffe und deren behaupteten, nicht belegten Wirkungsgrad (angeblich etwa 100%) abgehoben. Auch hier werden weder landesrechtliche Vorgaben beachtet noch Konflikte gelöst. Vielmehr soll schlicht das Produkt des Inves-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die geplanten Reihenhäuser weisen einen hohen energetischen Standard auf. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein mit Gas betriebenes Blockheizkraftwerk. Dieses kann grundsätzlich mit Gas betrieben werden, dass mithilfe erneuerbarer Energien erzeugt wird. Die Installation von Anlagen</p>

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>tors vermarktet werden. Angesichts der erheblichen Dachflächen drängt sich eine Nutzung von Photovoltaik, wie sie bereits im 13-Plan vorgeschrieben werden kann, gerade zu auf.</p> <p>Die These unter B.2.4.2, wonach nach Umsetzung der Planung nur etwa 60 % der Fläche versiegelt seien, ist falsch. Unberücksichtigt bleiben Terrassenflächen, die Flächen unter den Gartenschränken, Fahrradboxen, das Blockheizkraftwerk, Carports etc. Werden diese berücksichtigt, ergibt sich eine deutlich schlechtere Bilanz.</p> <p>Die angestrebte Nutzungsänderung 1, ist daher als Abwägungsfehlerhaft und nicht mit den überörtlichen Zielen in Einklang zu bringen, abzulehnen. Zudem fehlt dem vorgelegten Plan die nötige Planreife. In Ermangelung wesentlicher Umweltinformationen ist dieser nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet. Auch sind sämtliche Folgeprobleme wie Verkehrsinfrastruktur, Schul-, KiTa- und Kindergartenplätze, Frisch- und Abwasserversorgung nicht gelöst.</p>	<p>zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird nicht vorgeschrieben, wären durch die Eigentümer aber grundsätzlich realisierbar. Von der verbindlichen Regelung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird abgesehen, da sich diese momentan nicht wirtschaftlich betreiben lassen und dies im Umkehrschluss zu erhöhten Wohnraumpreisen führen würde. Der Gemeinderat erachtet hier den Belang einer auch kostengünstigen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum für schwerwiegender und die Belange des Klimaschutzes mit ausreichendem Gewicht berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Festzuhalten bleibt jedoch, dass der Bebauungsplan die zulässige Versiegelung auf max. 60 % inkl. der in der Stellungnahme genannten Zubehöranlagen begrenzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Hingewiesen sei darauf, dass es sich bei den Planunterlagen um ein frühes Planstadium handelt. Auf die vorangegangenen Beschlussvorschläge zur Abwägung wird verwiesen.</p>

aufgestellt:
Nürnberg, 06.06.2018
TB|MARKERT

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner