

Markt Wendelstein
Flächennutzungsplan, 13. Änderung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Postauslauf am 22.11.2017

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.	Landratsamt Roth Sachgebiet Bauwesen Weinbergweg 1 91154 Roth	22.11.2017	<p>13. Änderung des Flächennutzungs-/Landschaftsplans, Markt Wendelstein der Vorentwurf des im Betreff genannten FNP-Verfahrens umfasst zwei Planungsbereiche mit einer Fläche von insgesamt ca. 3,5 ha. Der Planungsbereich liegt südlich des Ortsteils Großschwarzenlohe östlich und westlich der Kreisstraße RH 1. Die Änderungsbereiche sollen als Wohnbaufläche (Änderungsbereich 1 westlich der RH 1) bzw. als Sukzessionsfläche (Änderungsbereich 2 östlich der RH 1) ausgewiesen werden (bisherige Darstellungen: Gewerbegebiet/eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. Sonderbaufläche Einzelhandel). Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist erforderlich damit der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 Großschwarzenlohe dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB entspricht bzw. eine Ausgleichsfläche verwirklicht werden kann. Deshalb werden zeitgleich beide Verfahren durchgeführt (Parallelverfahren). Öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches stehen der Planungsabsicht zwar grundsätzlich nicht entgegen, zu Teilaspekten der Planung haben wir aber folgende Anmerkungen:</p> <p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass dem Flächennutzungsplan, hier der Änderung, eine Begründung beizufügen ist (§ 5 Abs. 5 BauGB), nicht aber die Änderung (Planblatt) der Begründung. Dies macht auch bezüglich der Verwendung in Verfahren Sinn, da das Planblatt der Änderung zum "Urplan" genommen werden kann und die aktuelle Fassung nicht erst nach Durchsichtung einer Gesamtheftung ermittelt werden kann. Wir bitten daher Planblatt und Begründung zu trennen und die erforderlichen Verfahrensvermerke unmittelbar auf dem Planblatt anzubringen (siehe hierzu auch Ausführungen den Planungshilfen für die Bauleitplanung p16/17). Es ist darauf zu achten, dass Angaben im FNP-Verfahren und in den parallel</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Flächennutzungsplanänderung erhält ein eigenständiges Planblatt. Materielle Planänderungen sind hiermit nicht verbunden.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>laufenden Bebauungsplanverfahren übereinstimmen.</p> <p>H. E. dienen die laufenden Verfahren nicht einer Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Hörnlein Areals im eigentlichen Sinne (keine gewerbliche Brache), dies wurde zumindest teilweise bis zuletzt gewerblich genutzt, sondern offensichtlich nach dem planerischen Willen der Gemeinde der Bedarfsdeckung von Wohnraum anstelle einer weiteren gewerblichen Nutzung des Areals. Welche Gründe hierfür ausschlaggebend sind kann seitens des LRA nicht beurteilt werden. Dies sollte aber in der Begründung dargelegt werden.</p> <p>Die Überschrift zu B.3.2.2 ist redaktionell zu ändern (Regionalplan Region Nürnberg).</p> <p>Wir bitten Sie unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Bitte unterrichten Sie uns über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - hierzu weisen wir auf den erforderlichen Inhalt der Bekanntmachung hin - und legen Sie uns bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB den Änderungsentwurf 1-fach in Papierform und auch in digitaler Fassung (alternativ Adresse zum Download) vor. Bitte berücksichtigen Sie im Bekanntmachungstext auch die aktuellen Gesetzesänderungen durch das Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29. Mai 2017 (Artikel 6) und die Verpflichtung zur Einstellung ins Internet.</p>	<p>Die Angaben im FNP-Verfahren und in den parallel laufenden Bebauungsplanverfahren werden auf Übereinstimmung geprüft und ggf. aktualisiert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. In den Begründungen der Bauleitpläne wird richtiggestellt, dass es sich nicht um eine gewerbliche Brache handelt. Vielmehr handelt es sich um Flächen die mit geringer Intensität genutzt werden, bzw. um einen Gebäudebestand der in Bezug auf aktuelle Anforderung (Rampenhöhen, etc.) nicht mehr zeitgemäß bzw. nicht nachgefragt wird. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden die Schwerpunkte der gewerblichen Siedlungsentwicklung an anderer Stelle im Gemeindegebiet verortet; das Hörnlein-Areal gleichzeitig als einer von mehreren geeigneten Standorten als Wohnbaufläche dargestellt. Insgesamt wird das Ziel verfolgt, vorbelastete und versiegelte Flächen für die Siedlungsentwicklung vorrangig herangezogen. Auf die Begründung mit Umweltbericht für den sich im Verfahren befindlichen Vorentwurf des Flächennutzungsplans wird verwiesen; die Begründungen mit Umweltberichten für die Flächennutzungsplanänderung und die beiden Bebauungspläne werden an die Zielaussagen des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Überschrift zu Kapitel B.3.2.2 wird in der Entwurfsfassung der Begründung berichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Landratsamt Roth wird über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB informiert und im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Die aktuellen Gesetzesänderungen durch das Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29. Mai 2017 (Artikel 6) und die Verpflichtung zur Einstellung ins Internet werden im Bekanntmachungstext berücksichtigt.</p>
2.	Regierung von Mittelfranken Höhere Landesplanungsbehörde	21.12.2017	Im Markt Wendlstein, Ortsteil Großschwarzenlohe soll der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan vor dem Hintergrund der geplanten	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Promenade 27 91522 Ansbach		Errichtung eines Wohnparks auf sog. „Hörnlein-Areal“ in zwei Teilbereichen geändert werden. Zum einen ist beabsichtigt auf bisher als gewerbliche Baufläche dargestellten „Hörnlein-Areal“, rund 2,9 ha neue Wohnbauflächen auszuweisen. Zum anderen sollen für die entsprechenden artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf dem bisher als Sondergebiet dargestellten Bereich des gegenüberliegenden Einzelhandelsstandorts, etwa 0,6 ha Acker-/Wegrain, Sukzessionsflächen ausgewiesen werden. Im Parallelverfahren werden die entsprechenden Bebauungspläne „Hörnlein-Areal“ und „Sondergebiet Hörnlein“ geändert.	
			<p>Relevante Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung LEP Bayern 2013 - 3.1 Flächensparen (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. LEP Bayern 2013 - 3.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Regionalplan Region Nürnberg RP 7 — B II Siedlungswesen (Z) 1.2 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.</p>	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
			<p>Bewertung des Vorhabens aus landesplanerischer Sicht Bei dem Vorhaben handelt es sich einerseits um eine Revitalisierung einer Gewerbebrache. Nach Prüfung des hiesigen Raumordnungskatasters sind andererseits im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Wendelstein jedoch umfassende Wohnbauflächen dargestellt. Im Hinblick auf die o.g. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung sollten daher weiterführende Aussagen zum Bedarf der geplanten Wohnbauflächenausweisung inklusive der im Markt Wendelstein und Ortsteil Großschwarzenlohe bestehenden Innenentwicklungspotentiale getroffen werden. Dabei sollte auch eine im Rahmen der Bauleitplanung obligatorische Standortalternativenprüfung in den Unterlagen ergänzt werden.</p>	Der Anregung wird gefolgt. Derzeit erfolgt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Wendelstein. Das vorliegende Plangebiet stellt einen von mehreren Standorten für die Wohnbauflächenentwicklung dar, die im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorgesehen sind. Die in der Begründung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanneuaufstellung beschriebene Standortdiskussion /-auswahl wird in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung übernommen.
			Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung dieser Hinweise nicht erhoben.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
3.	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg Allersberger Str. 17/19 90461 Nürnberg	12.12.2017	<p>[..] zu o.g. Vorgängen [drei Bauleitplanverfahren] wird folgende Stellungnahme abgegeben: Nach § 55 Abs. 2 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation, ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Das heißt, neue Kanalisationen, auch von Baugebieten, sind grundsätzlich im Trennsystem zu erstellen. Aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht steht dem Bau eines Trennsystems nichts entgegen. Das Einzugsgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Trennsystem zu entwässern. Weitere Einwendungen, Auflagen und Hinweise sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Erschließung erfolgt im Trennsystem an den bestehenden Mischwasserkanal. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Im Rahmen der Bauleitplanänderung wurde eine geotechnische und umwelttechnische Untersuchung erstellt. Aufgrund der ggf. nicht ausreichenden Sickerfähigkeit des Baugrundes sind im erforderlichen Umfang technische Maßnahmen zum Regenwasserrückhaltung innerhalb des Plangebietes zu treffen. Hierfür stehen ausreichende Fläche zur Verfügung. Die Ableitungsmöglichkeit von Schmutzwasser in den bestehenden Kanal ist gegeben.</p>
4.	Vermessungsamt Schwabach Theodor-Heuss-Str. 61 91126 Schwabach	29.12.2017	<p>[..] gegen die o.a. Planungen bestehen keine Einwendungen. Die Belange des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach werden nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
5.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q-Bauleitplanung Hofgraben 4 80539 München	19.12.2017	<p>[..] Bodendenkmalpflegerische Belange: Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Mit dem Hinweis auf die Meldepflicht für Bodendenkmäler besteht Einverständnis. [..]</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
6.	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Roth Münchener Str. 67 91154 Roth	22.12.2017	<p>[..] Das mit Wohnfläche überplante Gebiet, früheres Hörnlein-Areal, ist derzeit als Gewerbefläche ausgewiesen. Durch die beabsichtigte verdichtete Wohnbebauung ergeben sich für die Bewirtschaftung der an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erhebliche Veränderungen. Die im Süden und Osten [Westen¹] des Planungsgebietes angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche wird verkehrsmäßig und wegemäßig über das frühere Gewerbegebiet „Hörnlein-Areal“ erschlossen. Die Landwirte fahren</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Durch das Bauvorhaben wird die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt.</p>
			<p>Die als mit Geh- und Fahrrechten zu belastend festgesetzte Fläche wird</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Erschließung der genannten landwirtschaftlichen Nutzflächen soll auch weiterhin sichergestellt sein.</p>

¹ Mit Stellungnahme vom 10.01.2018 des Bay. Bauernverbandes korrigierte Himmelsrichtung

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>zum Zwecke der Bewirtschaftung dieser Flächen von der Rother Straße aus kommend die Feldstraße Richtung Osten und biegen dann in einer 90 ° - Kurve direkt nach Süden ab. Im Süden endet der Weg.</p> <p>Die beschriebene wegmäßige Erschließung ist die einzige Zufahrt für eine landwirtschaftliche Nutzfläche im Ausmaß vom ca. 25 ha. Die Bewirtschafter und Landwirte sind deshalb auf diese Wegeerschließung angewiesen. Der bisherige Fahrtweg ist im beiliegenden Lageplan grün gekennzeichnet.</p> <p>Diese Erschließung wurde damals in Unterstützung mit der Gemeinde mit der Familie Hörnlein vereinbart und auch die letzten Jahrzehnte durchgehalten. Der im Osten des Planungsgebietes gelegene Wegeabschnitt führte jahrzehntelang über den Parkplatz der Fa. Hörnlein. Daher war es für den Eigentümer kein Problem, das Wegerecht der Landwirte hinzunehmen.</p> <p>Bei der jetzt vorgelegten Planung sind Konflikte mit den Anwohnern vorprogrammiert. Wie bekannt, soll im Osten des Planungsgebietes eine größere Anzahl von PKW-Garagen entlang des bisherigen Fahrtweges angelegt werden. Aus den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Garagen bis an den Straßenrand gebaut werden sollen</p> <p>Wir können deshalb der geplanten Variante nicht zustimmen. Wir beantragen: Die bisherige Fahrtroute der Grundstückbewirtschafter und Grundstückseigentümer als öffentlichen Weg einzutragen. Der Marktrat hat einen entsprechenden Beschluss zu fassen und die genannte Wegestrecke als öffentlicher Weg auszuweisen.</p> <p>Wir beantragen weiterhin den Fahrtweg selbst mit einer Breite von mindestens vier Metern sowie die dazugehörigen Wegseitenstreifen mit jeweils beidseitig je 0,75 Meter. Des Weiteren ist dieser gesamte Bereich bis zu einer lichten Höhe von 4,50 Metern von Bebauung freizuhalten</p> <p>Wie bekannt, dürfen landwirtschaftliche Fahrzeuge bis zu einer Gesamtbreite von 3,0 Metern im öffentlichen Straßenverkehr teilnehmen. Hierfür ist keine Sondererlaubnis notwendig. Erntemaschinen sowie weitere Fahrzeuge dürfen, mit der einfachen Sondererlaubnis, bis 3,50 Meter sowie mit einer Breite von über 3,50 Metern mit außerordentlicher Erlaubnis am öffentlichen Straßenverkehr teilnehmen. Hierbei gelten aber die Vorschriften, dass die Fahrzeuge einen Mindestabstand zu seitlichen Begrenzungen einzuhalten haben. Damit dies gewährleistet ist, muss die Fahrbahnbreite ein bestimmtes Maß aufweisen.</p> <p>Damit die hinterliegenden Grundstücke auch weiterhin von einem öffentlichen Weg aus erschlossen werden können, ist die Planung entsprechend unseren</p>	<p>im Hinblick auf die Begünstigten entsprechend der Stellungnahme geändert/bzw. wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und des Freistaates Bayern festgesetzt.</p> <p>Die Notwendigkeit der Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche kann nicht erkannt werden, da auch die heutige Erschließung über Privatgrund erfolgt.</p> <p>Die Verlegung der Erschließungsfläche an den westlichen Rand des Plangebietes mit nunmehr nur noch einer einseitigen Anlage von Querparkstellflächen bei gleichzeitigem Verzicht auf die Errichtung von Carports zur offenen Feldflur, die im Entwurf vorgesehen wird, verbessert nochmals die Nutzbarkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr.</p> <p>Die Erschließungsfläche auf der eine Befahrbarkeit durch landwirtschaftliche Fahrzeuge ermöglicht werden soll verfügt über eine Breite von 6 m. Sie ist damit auch entsprechend der Stellungnahme ausreichend breit dimensioniert.</p> <p>Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine öffentliche Widmung der privaten Verkehrsfläche entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Forderungen anzupassen. Wir bitten daher die vorgelegte Planung anzupassen und zu ändern. Betroffene Landwirte sowie der Unterzeichner stehen für Gespräche gerne zur Verfügung. Die Einbindung der Gemeinde wäre dabei sicherlich sinnvoll.	
			Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursacht Geräusche und Immissionen. in der Beschreibung zum Bebauungsplan ist deshalb mit aufzunehmen, dass Käufer oder Bewohner dieses Areals Lärm und Staub, welcher zwangsweise durch die Bewirtschaftung der Flächen auftreten kann, zu dulden haben. Es ist auch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass notwendige Erntearbeiten nach 22:00 Uhr und vor 06:00 Uhr stattfinden können und stattfinden dürfen. Das im Süden gelegene Fahrsilo kommt, bedingt durch die Umplanung zur Wohnbaufläche, jetzt neben einem Wohngebiet zu liegen. Auch hier ist dafür Sorge zu tragen, dass der Betreiber dieser Fahrsiloplanlage keine Probleme bekommt. Wir fordern daher, auch einen Hinweis in der Beschreibung zum Bebauungsplan, dass Gerüche und Lärm, welche durch den Betrieb des Fahrsilos entstehen, von den Anwohnern zu dulden sind.	Der Hinweis wird berücksichtigt. In Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen haben. Das bestehende Fahrsilo genießt Bestandsschutz. Nach Stellungnahme des Landratsamtes vom 28.04.2016 ist ein Abstand von 50 Metern zwischen Wohnbebauung und Fahrsilos, wie in der Planung vorgesehen, ausreichend.
			Eventuell bestehende sonstige Wegerechte sind zu erhalten. Während der Bauzeit und auch danach ist dafür Sorge zu tragen, dass Drainagen und Entwässerungskanäle sowie Vorfluter, welche die Flur entwässern, nicht beeinträchtigt werden. Wir weisen darauf hin, dass die gesamte Flur großflächig entwässert ist. Sammler, Vorfluter oder sonstige Drainagen dürfen nicht durch die Baumaßnahmen in Mitleidenschaft gezogen werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Weitere Wegerechte sind nicht bekannt oder gegeben. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf vorhandene Drainagen und Entwässerungskanäle aufgenommen. Im Weiteren sind die Hinweise der Stellungnahme im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
		10.01.2018	[In Ergänzung der Stellungnahme vom 22.12.2017:] [..]: In unmittelbarer Nähe des geplanten Wohngebietes liegt derzeit ein Güllebehälter. Dieser ist im Eigentum der Familie xxxxxxxxx. Der Güllebehälter wird nach wie vor für die Zwischenlagerung der im landwirtschaftlichen Betrieb durch die Tierhaltung verursachten Gülleanfall genutzt. Der Güllebehälter ist auf den Plänen nicht aufgeführt, in der Natur wohl aber vorhanden. Es liegt auch eine baurechtliche Genehmigung vor. Ich bitte daher, bei der Berechnung der Immissionen auch diesen Güllebehälter mit zur berücksichtigen. [..]	Der Anregung wird gefolgt. Änderungen an der Planung sind jedoch nicht erforderlich. Nach Auswertung der Baugenehmigung hinsichtlich Volumen und baulicher Ausführung des Güllebehälters sowie nach Äußerung des Landratsamtes per Email am 28.03.2018 muss der Güllebehälter aufgrund seiner Abdeckung nicht als Emissionsquelle bzw. als Emissionsort in der Planung berücksichtigt werden.
7.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Johann-Strauß-Str. 1	20.12.2017	[..] Im nördlichen Bereich der südlich direkt angrenzenden Ackerfläche auf Fl.Nr. 312 befindet sich allerdings eine Maschinenhalle mit Fahrsiloplanlage und Güllegrube des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes xxxxxxxxx,	Der Anregung wird gefolgt. Änderungen an der Planung sind jedoch nicht erforderlich. Nach Auswertung der Baugenehmigung hinsichtlich Volumen und baulicher Ausführung des Güllebehälters sowie nach

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	91154 Roth		<p>Rother Straße 5, Großschwarzenlohe. Herr xxxxxxxxx bewirtschaftet 15,3 Hektar an landwirtschaftlichen Nutzflächen und hält 4 Mastschweine. Die Rinderhaltung wurde zwar mittlerweile aufgegeben, die auf Fl.Nr. 312 befindliche Fahrsiloplanlage mit Güllegrube ist aber baulich in einem guten Zustand und wird auch zukünftig an landwirtschaftliche Betriebe der Umgebung zur Befüllung und Nutzung weiterverpachtet. Die Güllegrube hat ein Fassungsvermögen von 250 m³ und ist gedeckelt, die zwei Traunsteiner Fahrsilos fassen 2 x 170 m³ Grassilagen, die Anschnittfläche beträgt 2 x 7 m². Entsprechende Immissionsschutzabstände sind einzuhalten.</p>	<p>Äußerung des Landratsamtes per Email am 28.03.2018 muss der Güllebehälter aufgrund seiner Abdeckung nicht als Emissionsquelle bzw. als Emis-sionsort in der Planung berücksichtigt werden. Das bestehende Fahrsilo genießt Bestandsschutz. Nach Stellungnahme des Landratsamtes vom 28.04.2016 ist ein Abstand von 50 Metern zwischen Wohnbebauung und Fahrsilos, wie in der Planung vorgesehen, ausreichend.</p>
			<p>150 Meter nord-nordwestlich des geplanten Baugebietes liegt im Außenbereich auf Fl.Nr. 566 der Rinderstall des Aussiedlerhofes , Schaftnacher Weg 11. Der Vollerwerbsbetrieb bewirtschaftet 55 Hektar an landwirtschaftlichen Nutzflächen. Schwerpunkt der Betriebsorganisation ist die Milchviehhaltung mit 65 Milchkühen plus weiblicher Nachzucht. Die Fahrsiloplanlagen mit insgesamt 1100 m³ Fassungsvermögen liegen in 230 Meter nördlicher Entfernung zum Baugebiet. Die ständige Anschnittfläche beträgt dort 19 m². Maßvolle Entwicklungen und Viehaufstockungen müssen am Aussiedlerhof Dengler auch zukünftig möglich sein, entsprechende Immissionsschutzabstände des geplanten Baugebietes zum Hof Dengler sind einzuhalten.</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.</p>
			<p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass von der Feldstraße ausgehend über den westlichen Teil des „Hörnlein Areals“ eine Zufahrt zu den südlich und südwestlichen gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen über den Wirtschaftsweg auf Fl.Nr. 551/14 besteht. Diese Zufahrtmöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge ist in ausreichender Breite auch zukünftig offenzuhalten. Die durch den westlichen Teil des geplanten Wohngebietes führende Erschließungsstraße ist in der Ausbaubreite so zu dimensionieren wie die hinführende Feldstraße. Alternativ kann sich auch die Erschließung o.g. landwirtschaftlicher Grundstücke durch eine neue Wirtschaftswegetrasse außerhalb des Baugebietes anbieten. Zeitgemäße Wirtschaftswege werden mit 3,5 Meter Fahrbahnbreite plus je 0,75 m befahrbares Bankett angelegt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die mit als mit Geh- und Fahrrechten zu belastend festgesetzte Fläche wird hinsichtlich der Begünstigten geändert, so dass sichergestellt wird, dass alle landwirtschaftlichen Flächen, die über das bisherige Gewerbegebiet erschlossen waren, weiterhin erschlossen sind. Die in der Planung vorgesehenen Querschnitte der Erschließungsflächen sind ausreichend dimensioniert, um landwirtschaftliche Fahrzeuge aufnehmen zu können.</p>
			<p>Ansonsten muss bei der Umwandlung in ein Wohngebiet die ordnungsgemäße Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis (Erntearbeiten auch an Wochenenden, Wirtschaftsdüngerausbringung) auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch weiterhin möglich</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-</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			sein.	, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen haben.
			Bei den geplanten Baumpflanzungen angrenzend an landw. Nutzflächen sollte außerdem darauf geachtet werden, dass diese wegen der Gefahr später überhängenden Äste und eindringenden Wurzeln mindestens 3 Meter von der Grenze eingerückt werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt. In die Entwurfsfassung zum Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortsrandbereichen die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände gemäß AGBGB Art. 47-50 einzuhalten sind.
8.	Main-Donau Netzgesellschaft Netzmanagement Hainstr. 34 90461 Nürnberg	03.01.2018	<p>13. Änderung des Flächennutzungsplanes und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (Hörnlein-Areal) im Bereich Großschwarzenlohe in der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH, ein Unternehmen der N-ERGIE Aktiengesellschaft, und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.</p> <p>Der Bestandsplan enthält Anlagen der Gemeindewerke Wendelstein Gasnetz GmbH. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.</p> <p>Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Für eine umfassende Beratung und Ausarbeitung eines Erschließungs- und Versorgungskonzeptes ggfs. auch inklusive einer Wirtschaftlichkeitsanalyse für ein Nah- und Fernwärmenetz stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
			Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist eine Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Erschließungsträger.	Kenntnisnahme. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.
			Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.	Kenntnisnahme. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.
			Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich	Der Hinweis wird berücksichtigt. In den Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht von unserer Seite kein Einwand.</p>	<p>125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen einzuhalten ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH Fernmeldeturm 2 90441 Nürnberg	20.12.2017	<p>[..]</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der</p>	<p>Kenntnisnahme. Zur Berücksichtigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	
10.	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im unteren Schwarzachtal Schwabacher Str. 8 90530 Wendelstein	./.		
11.	Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe Schafnacher Weg 7a 90530 Wendelstein-Großschwarzenlohe	12.12.2017	Ohne Hinweise und Einwendungen.	./.
12.	IHK Nürnberg Ulmenstraße 52 90443 Nürnberg	04.01.2018	Stellungnahme zu: Flächennutzungs- und Landschaftsplan Wendelstein, 13. Änderung "Hörnlein-Areal" [sowie Stellungnahmen gleichen Inhalts zu BP „Sondergebiet Hörnlein, 1. Änderung und Teilaufhebung und BP Nr. 9 „Großschwarzenlohe (Hörnlein-Areal)] nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen keine Einwände gegen die o.g. Aufstellungen und Festsetzungen bestehen. Zum Schutz der Gewerbebetriebe auf der gegenüberliegenden Seite bitten wir Sie, im Genehmigungsverfahren auf eine störungsfreie Anordnung der Wohngebäude zu achten, dass keine Nutzungskonflikte mit den angesiedelten Betrieben entstehen können. Bestehende Betriebe befinden sich in einem ständigen Anpassungsprozess, so dass der Bestandsschutz alleine nicht ausreicht. Die Betriebe müssen sich auch in Zukunft noch weiter entwickeln können und dürfen nicht von der Wohnbebauung eingeschränkt werden. [.]	[Die Stellungnahme vom 27.12.2017 wurde mit Schreiben vom 04.01.2018 zurückgezogen.]
		04.01.2018	[.] nach der Rücknahme unserer Stellungnahme vom 27.12.2017 geben wir hiermit nach Rücksprache mit dem betroffenen Unternehmen erneut Stellungnahme ab und müssen Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen erhebliche Einwände gegen die o.g. Aufstellungen und Festsetzungen bestehen.	
			Durch das o.g. Vorhaben sehen wir die Standortentwicklung des betroffenen Unternehmens ██████████ Metallbau GmbH in seiner zukünftigen Entwicklung am Standort gefährdet. Standortsicherheit durch das entstehende Konfliktpotenzial ist nicht mehr gewährleistet. Der Einsatz für die Bestandssicherung ist eine der Hauptaufgaben der IHK, wobei Bestandssicherung für ein Unternehmen gleichbedeutend ist mit der Möglichkeit zur Weiterentwicklung. Die Kommunen haben auf der anderen Seite durch das Instrumentarium Bauleitplanung die Aufgabe steuernd in die städtebauliche Planung einzugreifen, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und durch entsprechende rechtsverbindliche Festsetzungen zu verhindern. Dieser Pflicht wird in der vorliegenden Planung aus Sicht der IHK und des betroffenen Unternehmens nicht ausreichend nachgekommen.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. In der vorliegenden Stellungnahme der IHK wird nicht dargelegt, inwiefern durch die gegenständliche Planung die Standortsicherheit oder Entwicklungsperspektiven eingeschränkt würden.</p> <p>Die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen wurden gutachterlich untersucht und bewertet. Bei Umsetzung der getroffenen Festsetzungen zum architektonischen Selbstschutz kommt es für den Betrieb zu keiner Einschränkung hinsichtlich der bestehenden Baugenehmigung. Im Rahmen des Fachgutachtens wurde eine Fläche östlich des Betriebs für die in Verbindung mit dem SO Einzelhandel eine Lärmkontingentierung vorliegt, für die jedoch kein Baurecht vorliegt. Es bestehen somit aus immissionsschutzfachlicher Sicht Entwicklungspotentiale für die ansässigen Betriebe.</p>
			Ein weiterer Einwand der IHK bezieht sich auf den zunehmenden Wegfall von ursprünglich gewerblich ausgewiesenen Flächen zu Gunsten des Wohnbaus. Gerade im Ballungszentrum und darüber hinaus im Speckgürtel von Nürnberg, wozu auch Wendelstein zählt, beklagen unsere Mitgliedsunternehmen zunehmend einen Mangel an Gewerbeflächen, was dazu führt, dass Betriebe nicht mehr erweitern können und Neuansiedlungen schwieriger werden. Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist ein zentraler Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung einer Region. Gerade angesichts der knappen Verfügbarkeit erfordert die Gewerbeflächenentwicklung seitens der Kommunen eine längerfristige Planungsperspektive, die die nachfragebedingte Bedarfsplanung ebenso berücksichtigt wie eine proaktive Angebotsplanung. Selbstverständlich haben wir auch Verständnis auf den Nachfragedruck auf Wohnen. Arbeiten und Wohnen gehören in einer volkswirtschaftlichen Entwicklung untrennbar zusammen, müssen jedoch auch störungsfrei koexistieren können.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Der Markt Wendelstein stellt gegenwärtig den Flächennutzungsplan neu auf. Im diesem Rahmen wurde der Hauptort Wendelstein als Schwerpunkt für die gewerbliche Siedlungsentwicklung vorgesehen. Wesentliche Gründe bestehen hier in den bereits vorhandenen umfangreichen zusammenhängenden Gewerbegebieten, die im Zuge der Neuaufstellung des FNP nochmals um rund 10 ha erweitert werden. Der Entwicklung dieser Standorte wird gegenüber der Beibehaltung des gegenständlichen Plangebiets als gewerbliche Baufläche der Vorzug gegeben, da sich hier nach jahrelangem Leerstand bzw. suboptimaler Nutzung keine Nachnutzung gefunden hat und eine gewerbliche Nachnutzung hier siedlungsstrukturell auch weniger wünschenswert ist</p>
			Wir bitten Sie die Geeignetheit der o.g. Flächen als WA nochmals zu überprüfen und nach einer nachhaltigen Lösung für alle Beteiligten zu suchen. Eine Neuausweisung darf keinesfalls zu Lasten bestehender Betriebe vorgenommen werden. Für entsprechende wirtschaftsrelevante Fragen stehen wir Ihnen gerne weiterhin zur Verfügung und danken Ihnen für	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die vorangegangenen Beschlüsse zu dieser Stellungnahme wird verwiesen. An der Planung wird festgehalten.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			die Beteiligung am Verfahren.	
13.	Handwerkskammer für Mittelfranken Sulzbacher Str. 11-15 90489 Nürnberg	04.01.2018	<p>[..] Unser Mitgliedsbetrieb ██████████ Metallbau GmbH betreibt auf dem Grundstück Fl. Nr. 302 einen Metallbaubetrieb. Das Betriebsgelände befindet sich östlich des geplanten Geltungsbereiches und ist damit planbetroffen. Vorgesehen ist die Festsetzung der bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen als Allgemeines Wohngebiet und die Errichtung einer Wohnanlage mit 99 Reihenhäusern. Damit wird eine schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits vorhandener Nutzung geplant und ein erhebliches Konfliktpotential geschaffen. Das Konfliktpotential sehen wir insbesondere durch die erheblichen Lärmemissionen des Metallbaubetriebes gegeben.</p> <p>Darüber hinaus haben wir gegen die Planungen aus Sicht der regionalen Handwerkswirtschaft erhebliche Bedenken.</p> <p><u>Schall- und Immissionsschutz</u> Wir weisen darauf hin, dass in den Ausführungen des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr" Lärmschutz in der Bauleitplanung" dezidiert darauf hingewiesen wird, dass der Bauleitplanung die Vollzugsfähigkeit fehlt, wenn auf der Planungsebene bereits feststeht, dass die Werte der TA-Lärm vom jeweiligen Betrieb nicht eingehalten werden können. Konflikte, die schallemittierende Flächen verursachen, muss der Plangeber durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan lösen. Im Rahmen der Planungen wurde die schalltechnische Situation zwar bewertet und Festsetzungen dazu in der Satzung des Bebauungsplanes getroffen. Die umfangreichen Festsetzungen zum Lärmschutz zeigen aber, dass das Plangebiet für die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet völlig ungeeignet ist. Der Verzicht auf Fenster in der Fassade sowie Vorgaben bzgl. der Lage der ruhebedürftigen Räume können sicher im Einzelfall geeignet sein, unvermeidliche planerische Konflikte zu bewältigen. Hier werden jedoch durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes inmitten einer massiven Immissionsbelastung, die durch die vorhandene gewerbliche Nutzung gegeben ist, vermeidbare Nutzungskonflikte geschaffen. Den Planungen entnehmen wir, dass die Reihenendhäuser der Häusergruppen 120 e, 120 o und 120 k, nur Fenster in westliche Richtung haben dürfen, da auf Öffnungen in den Giebelseiten und den der östlichen Fassade zu verzichten ist. Ob bei einem solchen Wohngebäude noch "gesunde" Wohnverhältnisse gewährleistet sind, wagen wir zu bezweifeln. Zu beachten ist zudem, dass die TA-Lärm grundsätzlich keine Anwendung von</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen wurden gutachterlich untersucht und bewertet. Bei Umsetzung der getroffenen Festsetzungen zum architektonischen Selbstschutz kommt es für den Gewerbebetrieb zu keiner Einschränkung hinsichtlich der bestehenden Baugenehmigung.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es sei der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass auch die Reihemittelhäuser in diesem Bereich keine offenbaren Fenster nach Osten aufweisen dürfen und somit Aufenthaltsräume nur nach Westen mit offenbaren Fenstern ausgestattet sind. Dies betrifft jedoch nicht Räume, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Bäder, Küchen, etc.). Eine Lärmschutzwand bzw. ein Lärmschutzwall wird aus städtebaulichen Gründen hinsichtlich des Ortsbildes nicht erwogen und ist vorliegend aus gestalterischer Sicht abzulehnen. Auf die vorangegangenen Beschlüsse wird verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>passiven Schallschutzmaßnahmen vorsieht, sondern indirekt durch das Abstellen auf Außenpegel lediglich Abschirmungen, Abstände und Abzonierungen als aktive Schallschutzmaßnahmen vorsieht (vgl. auch BVerwG, Urt. V. 29.11.2012 - 4 C 8/11). Eine Lösung des Immissionskonfliktes sehen wir allenfalls in der Errichtung einer richtig dimensionierten Lärmschutzwand oder der Einhaltung entsprechender Abstände.</p> <p><u>Bedeutung der Planung für die regionale Handwerkswirtschaft</u> Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen der regionalen Handwerkswirtschaft ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen und kann teilweise nur noch eingeschränkt abgedeckt werden. Gerade deshalb halten wir es aus Handwerkssicht nicht zielführend eine bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche als Wohngebiet auszuweisen und darüber hinaus auch noch die Entwicklungsmöglichkeiten eines bestehenden Handwerksbetriebes gänzlich einzuschränken. Die Fläche wäre aus unserer Sicht durchaus für Ansiedlung regionaler Handwerksbetriebe geeignet.</p> <p>Da in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf explizit auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) hingewiesen wird, möchten wir aus dem Punkt 5.1 "Wirtschaftsstruktur" des LEP's zitieren, darin heißt es "Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden". Die vorgelegten Planungen stehen dem entgegen. Bestehende Unternehmen werden eingeengt und potentielle, bereits als gewerbliche Flächen festgelegte Bereiche werden in Wohnbauflächen umgewandelt.</p> <p>Die vorgelegten Planungen widersprechen nach unserer Auffassung auch den Inhalten des Regionalplanes der Region Nürnberg. Zum Handwerk heißt es hier "Auf die Sicherung und Verbesserung der Handwerkswirtschaft soll hingewirkt werden durch die Ausweisung ausreichender und geeigneter Bauflächen zur Ansiedlung von Betrieben, insbesondere des Dienstleistungshandwerks in Sanierungs- und Neubaugebieten und die schwerpunktmäßige Ausweisung von Flächen zur Ansiedlung neuer und Umsiedlung bestehender Betriebe in beengten oder störenden Lagen, insbesondere des produzierenden Handwerks".</p> <p>Zusammenfassung:</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Der Markt Wendelstein stellt gegenwärtig den Flächennutzungsplan neu auf. Im diesem Rahmen wurde der Hauptort Wendelstein als Schwerpunkt für die gewerbliche Siedlungsentwicklung vorgesehen. Wesentliche Gründe bestehen hier in den bereits vorhandenen umfangreichen zusammenhängenden Gewerbegebieten, die im Zuge der Neuaufstellung des FNP nochmals um rund 10 ha erweitert werden. Der Entwicklung dieser Standorte wird gegenüber der Beibehaltung des gegenständlichen Plangebiet als gewerbliche Baufläche der Vorzug gegeben, da sich hier nach jahrelangem Leerstand bzw. suboptimaler Nutzung keine Nachnutzung gefunden hat und eine gewerbliche Nachnutzung hiersiedlungsstrukturell auch weniger wünschenswert ist. Verfolgt wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans das Ziel, vorrangig bestehende Innenentwicklungspotentiale – auch im Sinne von Konversionsflächen – zu nutzen. Der gegenständlich Standort lässt sich als Flächenpotential im Gegensatz zu anderen Standorten für die Wohnraumnutzung aktivieren und ist somit im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche vorgesehen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Die vorgelegten Planungen schaffen ein erhebliches Konfliktpotential zu dem Landmaschinenbetrieb [REDACTED]. Dem Unternehmen würden durch die Umsetzung der Planungen alle betrieblichen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten genommen. Gerade in der heutigen Zeit ist eine schnelle Reaktion auf Marktanforderungen notwendig. Einschränkungen und langwierige Nachbarschaftskonflikte können hier schnell bis zur Existenzgefährdung führen.</p> <p>Aus Sicht der regionalen Handwerkswirtschaft haben wir gegen die Umwidmung einer bereits ausgewiesenen gewerblichen Fläche in Wohnbauflächen erhebliche Bedenken. Die Schaffung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist derzeit sicherlich eine wichtige Aufgabe von Kommunen und Städten. Der Flächendruck in dicht besiedelten Gebieten darf aber nicht auf Kosten der Entwicklungsmöglichkeiten des regionalen Handwerks gehen.</p> <p>Gegen die vorgelegten Planungen haben wir erhebliche Bedenken und regen deshalb an, auf die Festlegung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu verzichten. Wir würden es begrüßen, wenn der Geltungsbereich für die Ansiedlung neuer bzw. bestehender Betriebe vorgesehen würde.</p>	
14.	Kreisheimatpflegerin Burgstall 8 91154 Roth-Eckersmühlen	./.	./.	./.
15.	Bund Naturschutz e.V. Ortsgruppe Wendelstein Treibelsweg 8 90530 Wendelstein	28.12.2017	<p>Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein; Ihr Schreiben an die BN Kreisgruppe Roth vom 22.11.17 [..]</p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen möchten die BN Ortsgruppe Wendelstein im Namen der BN Kreisgruppe Roth folgende Einwände vorbringen.</p> <p><u>Grundsätzliches</u> Der Markt Wendelstein führt aktuell eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch. Eine Flächennutzungsplanänderung, wie im vorliegenden Fall, sollte deshalb nicht isoliert betrachtet werden und nicht im Widerspruch mit den Zielen der sich abzeichnenden Gesamtüberarbeitung des FLNP stehen. Wenn, wie in dem am 7.12.17 vorgestellten Vorentwurf des neuen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für das Gebiet des Marktes Wendelstein, neue Gewerbeflächen als für nötig erachtet und deshalb neue Flächen ausgewiesen werden sollen, dann spricht dies eindeutig gegen die Umwidmung eines bestehenden und zudem noch verkehrs- und</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Der Markt Wendelstein stellt gegenwärtig den Flächennutzungsplan neu auf. Im diesem Rahmen wurde der Hauptort Wendelstein als Schwerpunkt für die gewerbliche Siedlungsentwicklung vorgesehen. Wesentliche Gründe bestehen hier in den bereits vorhandenen umfangreichen zusammenhängenden Gewerbegebieten, die im Zuge der Neuaufstellung des FNP nochmals um rund 10 ha erweitert werden. Der Entwicklung dieser Standorte wird gegenüber der Beibehaltung des gegenständlichen Plangebiet als gewerbliche Baufläche der Vorzug gegeben, da sich hier nach jahrelangem Leerstand bzw. suboptimaler Nutzung keine Nachnutzung gefunden hat und eine gewerbliche Nachnutzung hier siedlungsstrukturell</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>lärmbelasteten, Gewerbegebiets zu einem Wohngebiet in isolierter Lage, ohne direkte Ortsanbindung. Bei der Abwägung sind die Gemeinwohlinteressen stärker zu bewerten als die eines einzelnen Investors, in diesem Fall der Deutschen Reihenhaus AG. Es drängt sich der Verdacht auf, als sollten hier schnell noch vor der Neuaufstellung des Wendelsteiner FLNP vollendete Tatsachen geschaffen werden.</p>	<p>auch weniger wünschenswert ist. Verfolgt wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans das Ziel, vorrangig bestehende Innenentwicklungspotentiale – auch im Sinne von Konversionsflächen – zu nutzen. Der gegenständliche Standort lässt sich als Flächenpotential im Gegensatz zu anderen Standorten für die Wohnraumnutzung aktivieren und ist somit im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche vorgesehen.</p>
			<p>Stellungnahme zu den einzelnen Punkten der Begründung zum Entwurf vom 28.9.17: <u>Zu Punkt B 1 Anlass und Erfordernis</u> Entgegen der Begründung des Vorentwurfes handelt es sich bei dem sog. Plangebiet 1 nicht um ein seit einigen Jahren brachliegendes Gelände, vielmehr wurde dieses von einem Brandsanierer genutzt (Polygonvatro GmbH). Die Aufgabe der Nutzung ist Folge des Verfahrens zur Wohnbebauung und nicht dessen Ursache, von einer Wiedernutzung kann deshalb keine Rede sein.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. In den Begründungen der Bauleitpläne wird richtiggestellt, dass es sich nicht um eine gewerbliche Brache handelt. Vielmehr handelt es sich um Flächen die mit geringer Intensität genutzt werden, bzw. um einen Gebäudebestand der in Bezug auf aktuelle Anforderung (Rampenhöhen, etc.) nicht mehr zeitgemäß bzw. nicht nachgefragt wird. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden die Schwerpunkte der gewerblichen Siedlungsentwicklung an anderer Stelle im Gemeindegebiet verortet; das Hörnlein-Areal gleichzeitig als einer von mehreren geeigneten Standorten als Wohnbaufläche dargestellt. Insgesamt wird das Ziel verfolgt, vorbelastete und versiegelte Flächen für die Siedlungsentwicklung vorrangig herangezogen. Auf die Begründung mit Umweltbericht für den sich im Verfahren befindlichen Vorentwurf des Flächennutzungsplans wird verwiesen; die Begründungen mit Umweltberichten für die Flächennutzungsplanänderung und die beiden Bebauungspläne wird an die Zielaussagen des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans angepasst.</p>
			<p><u>Zu Punkt B 3.1.1 und Punkt B. 4.2 Nutzungsänderung 2</u> Im Text heißt es: „Zudem besteht im südlichen Bereich des Gebiets eine Gehölzstruktur mit einer Ausdehnung von gut 150 m auf ca. 5 m, welche im Rahmen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hörnlein“ als eingriffsmindernde Maßnahme angelegt wurde.“ In der Begründung der Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen BPlanes „Sondergebiet Hörnlein“ wird hier eine Breite von 8 m genannt. Wir bitten diesen Widerspruch aufzuklären.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Breite des Gehölzstreifens beträgt 8,0 Meter. Die Unterlagen werden diesbezüglich angepasst.</p>
			<p><u>Zu Punkt B.3.1.2</u> Es wird behauptet, es handle sich bei dem Plangebiet um eine südwestlich des Ortsteiles vorgelagerte Siedlungseinheit, dies ist unzutreffend. Tatsächlich handelt es sich um ein Gewerbe- und kein Siedlungsgebiet, das als Fremdkörper zwischen landwirtschaftlichen Flächen gelegen ist. Das</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Formulierung ist zutreffend. Auch Gewerbeflächen stellen Siedlungsflächen dar. Die Flächen zwischen dem Kaufland und dem Ortsteil Großschwarzenlohe sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde wie auch im Vorentwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans ebenfalls als Siedlungsfläche</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Ortsbild von Großschwarzenlohe, nicht aber der zu beplanende Bereich, ist von Einfamilien- Reihen- und Doppelhäusern geprägt. (Siehe auch LEP, Pkt. 3.2.1. — 3. Siedlungsstruktur, Unterpunkt 3.) Die geplante Reihenhaussiedlung 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.</p>	<p>dargestellt. Zweifelsohne handelt es sich vorliegend um eine Nachnutzung einer bestehenden gewerblichen Siedlungsfläche. Einer Zersiedelung wird mit der vorliegenden Planung somit kein Vorschub geleistet.</p>
			<p><u>Zu Punkt B 3.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2013, 1 Grundlagen räumliche Entwicklung und Ordnung, fünfter Punkt:</u> Die im LEP enthaltenen Festlegungen wie verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien / Schaffung von Speichermöglichkeiten, z.B. Regenerative Energien, Photovoltaik wurden im vorliegenden Planentwurf unzureichende berücksichtigt. Wir fordern z.B. die Festsetzung von Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen zur Stromgewinnung bzw. zur Heizungsunterstützung. Die Verwendung fossiler Brennstoffe (z.B. in einem BHKW) sollte im Sinne der Energiewende immer auf das absolut nötige Minimum beschränkt werden. Die im LEP genannten Ziele zur Raumstruktur, Vermeidung Missverhältnis Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstruktur werden unserer Meinung nach ebenfalls nicht ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Art der Energieversorgung kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan geht entsprechend hervor, dass ein BHKW zum Einsatz kommen soll. Grundsätzlich ist eine Beschickung dieses BHKW auch mit regenerativ gewonnenen Energieträgern möglich (Power2Gas, etc.). Den Bewohnern steht es frei Dachflächen-Solaranlagen zu nutzen. Der Einsatz von Photovoltaikanlagen und/oder Wärmepumpen könnte nicht im Bebauungsplan geregelt werden jedoch Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sein. Es wird jedoch davon abgesehen, dies verbindlich zu regeln. Auf die vorangegangenen Beschlüsse wird verwiesen.</p>
			<p><u>Zu Punkt B.3.2.2</u> Es ist die Rede vom Regionalplan Ingolstadt (2006). Einschlägig ist jedoch der Regionalplan „Region Nürnberg“. Die Nummerierung ist nicht fortlaufend und Textlücken (...) sind vorhanden. Dies scheint uns ein Indiz für eine unzureichende Ermittlung der Grundlagen zu sein. Deshalb muss das Gesamtdokument unserer Meinung nach komplett überarbeitet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Kapitelüberschrift wird entsprechend berichtigt. Die für die Planung einschlägigen regionalplanerischen Ziele werden in der Planung zutreffend genannt.</p>
			<p><u>Zu Punkt B.4.1 Räumliche Geltungsbereiche - Änderungsbereich 1</u> In der 13. Änderung des Flächennutzungsplans werden 2,9 ha genannt. Die im Parallelverfahren behandelte 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.9 benennt 3,3 ha. Der Widerspruch ist aufzuklären und zu erläutern.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Flächendifferenz ergibt sich im Wesentlichen aus der Aufnahme der Verkehrsfläche (Rother Straße und Feldstraße) in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dies ist im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.</p>
			<p><u>Zu Punkt C - Umweltbericht</u> Dort heißt es u.a. „Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgen eine detaillierte Betrachtung möglicher Umweltauswirkungen sowie die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich.“ Wir bitten um Vorlage ebendieser, detaillierten Betrachtung' und</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Entwurfsfassungen der Planunterlagen wurden wie vorgesehen um einen vollständigen Umweltbericht ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>behalten uns weiter Einwände vor. Insbesondere die zu erwartende massiv erhöhte Störung von Bodenbrütern durch z.B. Hundehalter bzw. herumstreunende Hauskatzen ist zu erläutern.</p> <p><u>Weitere Einwände</u> Unerwähnt bleibt die Nähe einer 220 KV Hochspannungsleitung zum Vorhaben. Die im LEP vorgegebenen 400m Abstand zu Wohnbebauung werden deutlich unterschritten. Die Auswirkungen sind weder untersucht, noch bewertet.</p> <p>Ebenso unerwähnt bleibt in Ihren Unterlagen, wie die im bisherigen B-Plan festgesetzten Grünflächen bzw. Baumhecken ersetzt werden sollen. Wenn sie tatsächlich der Meinung sind, dass die bisherige Eingrünung ersatzlos entfallen kann, bitten wir Sie uns doch Ihre Denkweise zu erläutern.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. In die Begründung mit Umweltbericht werden Aussagen zur bestehenden Freileitung aufgenommen. Die Einhaltung eines 400 m Abstandes zur bestehenden Freileitung ist vorliegend nicht möglich; der genannte Abstand ist ein landesplanerischer Grundsatz und kein verbindliches Ziel, das nicht abwägbar wäre. Die 220 kV-Hochspannungsleitung befindet sich in einem Abstand von ca. 200 m vom südlichen Rand des Plangebietes. Konkrete gesetzliche Vorgaben zu Abständen von Wohnbebauung zu Hochspannungsleitungen bestehen nicht. Das Umweltinstitut München empfiehlt beispielsweise einen Abstand von 80-120 m zu 220 kV-Anlagen. Diese Empfehlung wird in der vorliegenden Planung deutlich überschritten. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse kann nicht erwartet werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Änderungen an der Planung sind jedoch nicht erforderlich. Der Bebauungsplan sieht umfangreiche Neu- bzw. Ersatzanpflanzungen von Gehölzen vor. Weiterhin werden einzelne Gehölze auch künftig erhalten. Nachdem darüber hinaus insgesamt der Versiegelungsgrad deutlich gegenüber dem status-quo vermindert wird, ergibt sich aus dem Entfall bestehender Gehölze kein Ausgleichsbedarf.</p>
16.	LBV Kreisgruppe Roth-Schwabach Maximilianstr. 2 91161 Hilpoltstein	./.	./.	./.
17.	Stadt Schwabach Ludwigstraße 16 91126 Schwabach	04.01.2018	<p>Bauleitplanung des Marktes Wendelstein, Ortsteil Großschwarzenlohe</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Hörnlein Areal“ • 1. Änderung und Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Hörnlein“ • 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans <p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB</p> <p>Die Gemeinde Wendelstein beabsichtigt mit den v.g. Bauleitplanverfahren im Ortsteil Großschwarzenlohe auf einer ehemaligen Gewerbefläche durch Änderung des Bauplanungsrechts die Grundlage für ein Wohngebiet für Familien mit 99 Wohneinheiten zu schaffen und den artenschutzrechtlichen</p>	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Ausgleich zu erbringen. Teilaufhebung „Sondergebiet Hörnlein“ Gegen die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Hörnlein" bestehen keine Bedenken.</p>	
			<p><u>Entwicklung Wohngebiet</u> Grundsätzlich bestehen keine Bedenken von Seiten der Stadt Schwabach, wenn sich die Gemeinde Wendelstein maßvoll und im Rahmen der ihr von Seiten der Raumordnung zuerkannten Funktionen entwickeln möchte. Die vorgesehene Planung von 99 Wohneinheiten für junge Familien lässt ca. 350 Einwohner erwarten. Dies stellt ein Wachstum von 11-12 v.H. dar. Bei Entwicklungen in diesem Umfang wird die maßvolle Entwicklung zumindest in Frage gestellt. Der Bedarf ist entsprechend zu begründen. Darüber hinaus soll das geplante Wohngebiet zusätzlich zu den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten aber noch nicht entwickelten nördlichen Wohnbauflächen geplant werden. Spätestens bei einer Ausschöpfung der Entwicklungsreserven im Flächennutzungsplan ist ein unverhältnismäßiges Wachstum zu erwarten. Abhilfe könnte hier die Herausnahme von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan in gleicher Größenordnung schaffen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Änderungen an der Planung sind jedoch nicht erforderlich. Im Zuge der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde ein Wohnbaulandbedarf von 25,2 ha. ermittelt. Diesem Bedarf stehen ungenutzte Bauflächen im Umfang von rd. 9 ha gegenüber. Der Markt Wendelstein hat erhebliche Anstrengungen unternommen, diese Flächenreserven zu aktivieren. Aufgrund fehlender Abgabebereitschaft stehen diese mittelfristig nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung wird von einer möglichen Aktivierung von 30 % der Flächen ausgegangen.</p> <p>Der Markt Wendelstein verfolgt das Ziel den verbleibenden Wohnbaulandbedarf vorrangig durch Nutzung von Konversionsflächen zu decken. Eine dieser Konversionsflächen stellt das „Hörnlein-Gelände“ dar.</p>
			<p>Hinsichtlich der Lage des geplanten Wohngebiets ist es positiv zu bewerten, dass vorhandene versiegelte Flächen baulich nachgenutzt werden. Die geplante wohnbauliche Nutzung grenzt allerdings direkt an das östlich gelegene Gewerbegebiet an, was dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG widerspricht und hat zudem keinen städtebaulichen Bezug zum bestehenden Ortsgefüge (Entwicklung einer Splittersiedlung). Letzteres widerspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung. Hier wird um Erläuterung gebeten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Gutachterlich wurde ermittelt, dass innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse herstellbar sind. Auf die Ausführungen der Begründung zum Immissionsschutz wird verwiesen. Beim Plangebiet handelt es sich um einen Standort für den bereits Baurecht besteht. In Verbindung mit dem angrenzenden Sondergebiet und gewerblichen Bauflächen stellt es schon heute eine dem Ortsteil Großschwarzenlohe vorgelagerte Insellage dar; im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, wie auch im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, werden zwischen den östlich gelegenen gewerblichen Bauflächen und dem Ortsteil Großschwarzenlohe Wohnbauflächen dargestellt, sodass der Standort zumindest mittelbar angebunden ist. Durch die Konversion einer bestehenden gewerblichen Baufläche zu Wohnbauzwecken erscheint die Planung im Sinne einer Innenentwicklung noch vereinbar.</p>
			<p>Im weiteren Verfahren sollte das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) hinsichtlich der Höchstwerte des § 17 BauNVO geprüft werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass festgesetzte private Grünflächen (Randeingrünung, Spielplatz, ...) nicht Bestandteil der Baugrundstücke sind</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Berechnungsvorschriften für die GRZ sind bekannt und entsprechend berücksichtigt worden. Die GRZ I des Bauvorhabens liegt bei rund 20 %. Einschließlich der zulässigen Überschreitungen (GRZ II) bei rund 54 % und somit unterhalb der</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			und bei der Bemessung der GRZ und GFZ unberücksichtigt bleiben müssen.	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.
			Wir weisen darauf hin, dass unsere Stellungnahme für alle o.g. Bauleitplanverfahren gilt. Wir möchten darum bitten, die Planung inhaltlich grundlegend zu überdenken und uns im weiteren Verfahren zu beteiligen.	Der Anregung wird gefolgt. An der Planung wird jedoch insgesamt festgehalten. Auf die vorangegangenen Beschlussvorschläge zur Abwägung wird verwiesen. Die Stadt Schwabach wird im weiteren Verfahrensverlauf beteiligt.
18.	Gemeinde Rednitzhembach Rathausplatz 1 91126 Rednitzhembach	27.11.2017	Ohne Hinweise und Einwendungen	./.
19.	Markt Pyrbaum Marktplatz 1 90602 Pyrbaum	ohne	Ohne Hinweise und Einwendungen	./.
20.	Marktgemeinde Schwanstetten Rathausplatz 1 90596 Schwanstetten	./.	./.	./.
21.	Gemeinde Schwarzenbruck Regensburger Str. 16 90592 Schwarzenbruck	./.	./.	./.
22.	Markt Feucht Pfinzing Straße 10 90537 Feucht	30.11.2017	Ohne Hinweise und Einwendungen	./.
23.	Stadt Nürnberg Fünferplatz 2 90403 Nürnberg	./.	./.	./.
24.	Planungsverband Region Nürnberg Hauptmarkt 16 90317 Nürnberg	11.01.2018	[..] Das zur Beschlussfassung vorgeschlagene Gutachten des Regionsbeauftragten liegt anbei	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
		02.01.2018	[..]	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
			Bewertung aus regionalplanerischer Sicht: Die Reaktivierung einer Brachfläche entspricht dem Grundsatz 3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), wonach flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewandt werden sollen und entspricht	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>zudem LEP 3.2 (Z), wonach in den Siedlungsgebieten die Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind.</p> <p>Laut hiesigem Rauminformationssystem (Eigene Messung) sind im rechtswirksamen FNP für den Ortsteil Großschwarzenlohe bereits über 5 ha Wohnbauflächen dargestellt Ein Bedarfsnachweis für die Darstellung von weiteren ca. 3 ha Wohnbauflächen und damit insgesamt über 8 ha ist in den o.a. Planunterlagen nicht aufgeführt. Zudem fehlt die Auseinandersetzung mit potentiellen Innenentwicklungspotentialen bezogen auf Wohnbauflächen im gesamten Ortsteil, die gemäß 3.2 LEP (Z) vorrangig genutzt werden sollen. Aus regionalplanerischer Sicht wird daher empfohlen, keine Einwendungen gegen das o.a. Planvorhaben zu erheben, falls:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein schlüssiger Bedarfsnachweis für weitere Wohnbauflächen im Ortsteil Großschwarzenlohe erbracht wird sowie • eine ortsteilbezogene Auseinandersetzung mit Innenentwicklungspotentialen (Wohnbauflächen) erfolgt. 	<p>Der Anregung wird gefolgt. Änderungen an der Planung sind jedoch nicht erforderlich. Im Zuge der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde ein Wohnbaulandbedarf von 25,2 ha. ermittelt. Diesem Bedarf stehen ungenutzte Bauflächen im Umfang von rd. 9 ha gegenüber. Der Markt Wendelstein hat erhebliche Anstrengungen unternommen, diese Flächenreserven zu aktivieren. Aufgrund fehlender Abgabebereitschaft stehen diese mittelfristig nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung wird von einer möglichen Aktivierung von 30 % der Flächen ausgegangen.</p> <p>Der Markt Wendelstein verfolgt das Ziel den verbleibenden Wohnbaulandbedarf vorrangig durch Nutzung von Konversionsflächen zu decken. Eine dieser Konversionsflächen stellt das „Hörnlein-Gelände“ dar.</p> <p>Es wird im Weiteren auf die Begründung zum Vorentwurf der laufenden Flächennutzungsplanneuaufstellung des Marktes Wendelstein verwiesen.</p>
25.	Staatliches Bauamt Nürnberg Zollhof 6 90443 Nürnberg	28.11.2017	das Bauleitplangebiet befindet sich nicht im Zuständigkeitsbereich des Staatlichen Bauamtes Nürnberg. Bitte beteiligen Sie uns nicht mehr im weiteren Verfahren.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
26.	Deutsche Post Immobilienservice GmbH Poststr. 2 90471 Nürnberg	./.	./.	./.
27.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Südwestpark 15 90449 Nürnberg	20.12.2017	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
28.	Gewerbeverband Hr. Hein Wilhelm-Maisel-Str. 18b 90530 Wendelstein	./.	./.	./.
29.	Heimatverein Fr. Jantschke	./.	./.	./.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Schubertstr. 107 90530 Wendelstein			
30.	Obst- und Gartenbauverein Sorger Weg 17 a 90530 Wendelstein	./.	<p>Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 9 Gsl, Bebauungsplan, Hörnlein" Flächennutzungsplan Wendelstein</p> <p>Ihre Vorlage für das Bebauungsgebiet „Hörnlein Gsl" haben wir zur Kenntnis genommen und stellen fest, dass die ausgezeichnete Fläche des Hörnlein Areal für 99 Häuser nicht geeignet ist (höchstens für ca. 50 Häuser). Hier werden die Menschen auf engstem Raum zusammengepfercht, es ist abzuwarten, wann mit sozialen Spannungen zu rechnen ist,</p> <p>Hier unsere Begründungspunkte: Die Infrastruktur für, den Ortsteil Gsl ist nicht für Wohnen auf dem engsten Raum geeignet, früher wurden diese Grundlagen vor einer Bebauung geschaffen.</p> <p>Die Kinderspielanlage ist für Kinder im Wohnbereich zu gering bemessen (wie immer, für Autos schafft man Raum).</p> <p>Die Sammelheizanlage für die Häuser ist eine Notlösung und wird den Bewohnern auf Dauer viele Unkosten bereiten.</p> <p>Man kann gespannt sein, wie viele von den 100 Bäumen die gepflanzt werden sollen, in 10 Jahren noch stehen werden. Nur mit einer sorgfältigen Pflege können die Bäume auf Dauer bestehen.</p> <p>Die Kindergarten-, Hort und Kinderkrippen Situation ist überhaupt nicht geregelt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>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 erforderlich letztlich die Festsetzung einer GRZ von 0,4. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes kann von einer unzulässigen oder ungesunden städtebaulichen Dichte nicht die Rede sein.</p> <p>Kenntnisnahme. Es kann nicht erkannt werden, welche infrastrukturellen Einrichtungen des Ortsteils Großschwarzenlohe bei Umsetzung des Bauvorhaben nicht ausreichend wären. Konkret wird hier durch den Verfasser der Stellungnahme auch nichts vorgebracht.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgesehenen Spielplatzfläche umfasst gut 5 m² je möglicher Wohnung. Weitere 7,8 m² Gemeinschaftsfläche je Wohnung werden vorgesehen, die dem Kinderspiel ebenfalls nicht verschlossen sind. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass durch die geplanten Haustypologien auch jede Wohnung im Plangebiet über einen Hausgarten verfügen wird.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das geplante Blockheizkraftwerk weist einen hohen Wirkungsgrad auf; gleichzeitig verfügen die Reihenhäuser über einen hohen energetischen Standort.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan regelt neben den Pflanzgeboten auch die Pflege und Ersatzpflanzungen für abgängige Gehölze. Änderungsbedarf an der Planung kann nicht erkannt werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Gemeinderat kann nicht erkennen, dass vorhandene Kinderbetreuungseinrichtung nicht ausreichend wären. Der Gemeinderat ist sich der Möglichkeit bewusst,</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
				<p>Infrastrukturfolgelastenverträge mit dem Vorhabenträger abzuschließen, sieht die Erforderlichkeit für den Fall von Kinderbetreuungseinrichtungen jedoch nicht gegeben bzw. als unverhältnismäßig an.</p>
			<p>Die öffentlichen Verkehrsmittel nach Nürnberg sind in der jetzigen Gegebenheit nicht ausreichend. Die Kreisstr. RH 1 nach Nürnberg wird mit dem Zubau in Leerstetten und Kornburg-Nord hoffnungslos überlastet sein (jetzt schon bedenklich). Eine geregelte Ausfahrt aus dem Wohnkessel ist ohne Regelung kaum möglich, was der RH 1 zusätzlich zur Belastung wird.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle der Buslinie 651. Der Takt beträgt in den Hauptverkehrszeiten 20 Minuten. Dies wird auch im Vergleich zu anderen Siedlungsbereichen in Wendelstein als akzeptabel erachtet. Im Zuge einer Bauleitplanung können keine ÖPNV-Angebote geplant werden. Sofern es durch das Bauvorhaben zu einer höheren Auslastung des Angebotes kommen sollte, wird dies dazu führen, dass dieses kostendeckender betrieben werden kann und somit tendenziell ein Angebotsausbau erfolgen kann.</p>
			<p>Festzustellen ist, dass an diesem Bbauungs-Objekt viele sich die Hände reiben. ■■■ verkauft gewinnbringend aus An- u. Verkauf (Ackergrund), der Bauträger ist weiterer Gewinner, durch die hohe Zahl der Häuser, die Gemeinde durch Grundsteuereinnahmen, und letztlich Sie als Planungsbüro. Der Käufer zahlt dann die Zeche mit erhöhten Grund- und Baupreisen (das ist sozialer Wohnungsbau für Familien).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
			<p>Zum Flächennutzungsplan stellen wir auch hier fest, wie laufend öffentlich berichtet, dass immer mehr Acker- u. Wiesenflächen der Bebauung zum Opfer fallen, was unser Landschaftsbild verstümmelt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.. Durch die gegenständliche Planung werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.</p>
31.	Freiwillige Feuerwehr Großschwarzenlohe Gartenweg 1 90530 Wendelstein	./.		
32.	Freiwillige Feuerwehr Wendelstein Nägeleinsbuck 90530 Wendelstein	03.01.2018	<p>[..] hiermit erhalten Sie die Stellungnahme zu oben genannten Bauleitplanungsverfahren der örtlichen Feuerwehren der Gemeinde Wendelstein. Die anschließende Stellungnahme bezieht sich flächenmäßig auf die genannten Bauleitplanungen und nicht auf Einzelobjekte. Speziell für Einzelobjekte/-vorhaben im Sinne eines Baugenehmigungsverfahrens, ist</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>eine gesonderte Stellungnahme der örtlichen Feuerwehr über die Brandschutzdienststelle erforderlich. Es findet keine Prüfung/Beurteilung des baulichen Brandschutzes und Abweichungen von Bauvorhaben statt und ersetzt keine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 65 BayBO, Abs. 1 sowie Würdigung der Belange der Feuerwehr nach §19 PrüfVBau, Abs. 1, Satz 1. Wir bitten Sie um Mitteilung, über die Berücksichtigung der Hinweise der Feuerwehr. Die Stellungnahme wurde in Zusammenarbeit mit dem örtlich zuständigen Kommandanten der Feuerwehr Großschwarzenlohe erstellt und abgestimmt. Angaben hinsichtlich Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB</p>	
			<p><u>Zugänglichkeit</u> Nach Art. 5 BayBO sind bei Gebäuden die ganz oder teilweise mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zu- bzw. Durchfahrten für Rettungskräfte zu den Objekten zu schaffen. Entsprechende Zufahrtsstraßen sind in angemessener Breite, Belastbarkeit und Neigung zu erstellen. Für die Erstellung der Zugänglichkeit muss die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in ihrer gültigen Fassung eingehalten werden. U. a. wird in dieser die Befestigung und Tragfähigkeit derartiger Flächen, Zu- und Durchfahrten, Kurven in Zu- und Durchfahrten, Neigung in Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Zu- und Durchgänge definiert. Eine abschließende Beurteilung der Kurvenradien der geplanten Straßen konnte nicht erfolgen. Hierzu fehlt eine maßstabsgetreue Einzeichnung der Radien. Die Zu- und Durchgänge zwischen den Häusergruppen müssen, wie in der Richtlinie definiert, geradlinig und mindestens eine Breite von 1,25 m aufweisen. Die Zugänglichkeit zu jedem einzelnen Gebäudegrundstück muss gewährleistet sein. Diese darf nicht durch bauliche Anlagen etc. behindert, bzw. eingeschränkt werden. Feuerwehrezufahrten sind gemäß der Richtlinie auszuführen und zu kennzeichnen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die für die Erschließung vorgesehen Flächen sind im Entwurf des Bebauungsplans mit einer Vermaßung versehen. Die Erschließungsflächen sind in ihrer Dimension und Lage im Rahmen des Bauvorhabens so vorgesehen, dass die erforderlichen Rettungswege gegeben sind.</p>
			<p>Löschwasserversorgung</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die erforderliche Löschwassermenge</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Nach Art. 1 BayFwG hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten. Die notwendige Löschwassermenge richtet sich nach der Bebauung, deren Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung. Hierzu sind die Ermittlungen, Angaben und Vorgaben des Merkblattes W 405 der DVGW einzuhalten. Dementsprechend muss eine ausreichende Löschwassermenge mit Entnahmestellen (z. B. Hydranten) im Umkreis von 300 m ohne unüberwindbare Hindernisse vorhanden sein. Weiterhin ist das Merkblatt W 331 des DVGW bezüglich der Entnahmestellen (z. B. Hydranten) zu beachten. Hierbei sind aufgrund von einsatztaktischen Gesichtspunkten und Ausrüstungsgegenständen der Feuerwehr, Hydranten in ausreichender Anzahl vorzusehen. Ein maximaler Hydrantenabstand von 75 - 150 m ist einzuhalten. In Verbindung mit der geplanten Bebauung muss eine Festlegung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgen. Eine Löschwassermenge von 48 m³/h wird aufgrund der vorhandenen Angaben als fraglich erachtet.</p>	<p>ist Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Hinweise auf die einzuhaltenden technischen Regeln (Löschwassermenge, Entnahmestellen) werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
			<p>Angriffswege, bzw. Sicherstellung 2. Flucht- und Rettungsweg Angriffswege zu jedem Gebäude müssen für Rettungskräfte vorgesehen und freigehalten werden. Falls kein 2. baulicher Flucht- und Rettungsweg vorhanden ist, kann dieser durch Rettungsgeräte (Leitern) der Feuerwehr sichergestellt werden. Hierzu sind bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung der anleiterbaren Stelle, mehr als 8 m von Geländeoberfläche beträgt, entsprechende Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorzusehen und zu kennzeichnen. Unterhalb dieses Schwellenwertes kann dies mit tragbaren Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Hierzu sind die Zu- und Durchgänge zu den anleiterbaren Stellen mit dem Rettungsgerät, sicher zu stellen. Diese dürfen nicht eingeschränkt, bzw. behindert werden. Aufstellbereiche sind frei zu halten. Ggf. erforderliche Grunddienstbarkeiten und grundbuchrechtliche Sicherungen sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Zur Berücksichtigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die für die Erschließung vorgesehenen privaten Grundstücksflächen werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und des Freistaats Bayern festgesetzt.</p>
			<p>Hausnummernzuteilung, Zuordnung Die Häuser müssen eindeutig einem Straßenzug (Straßennamen) etc. zugeteilt werden können. Eine eindeutige Hausnummernzuteilung etc. muss erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich. Die Vergaben von Straßennamen und Hausnrn. ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Die Identifizierung der einzelnen Wohngebäude muss ersichtlich sein. Ansonsten sind Übersichts-/Lagetafeln etc. in Verbindung mit einem Feuerwehrplan vorzusehen.</p> <p>Bevölkerungs-/Katastrophenschutz, Feuerwehralarmierung Für die Warnung der Bevölkerung bei Unglücksfällen und Katastrophen sind nach grundgesetzlichen Regelungen die Behörden der Länder zuständig. Eine Sirene als Warnmittel wird von der jeweiligen Gemeinde betrieben. Aufgrund dieser Planung zur Entstehung einer „Wohnsiedlung“ muss man sich Gedanken zum Thema Bevölkerungsschutz und Feuerwehralarmierung machen.</p> <p>Eine Alarmierung der Feuerwehr kann durch Sirene und Funkmeldeempfänger erfolgen. Eine effiziente und schnelle Warnung der Bevölkerung kann nur durch Sirenen erfolgen. Da die entstehende Bebauung außerhalb des Ortsbereiches sowie die geographische Lage höher als der übliche Ortskern Großschwarzenlohes liegt, ist eine Warnung/Alarmierung über die vorhandenen Alarmierungsmittel nicht möglich. Reichweiten der Sirenen nehmen durch Maßnahmen zur Wärmedämmung und Schallschutz an Gebäuden ab, sodass Sirenen immer kleinere Radien abdecken können. Um eine effiziente Warn- und Alarmierungsmöglichkeit zu gewährleisten ist ein Sirenenstandort innerhalb des Baugebietes anzusiedeln.</p> <p>Weitere Anmerkungen Die einschlägigen Vorschriften und Technischen Bestimmungen im Bereich des Brandschutzes sind umzusetzen und zu beachten. Es sind Hinweise u. a. auf die eingeführte Rauchwarnmelderpflicht im Wohnungsbau sowie die Kennzeichnung von Photovoltaik-Anlagen, falls diese installiert werden, etc. zu geben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich. Alarmsysteme sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
33.	Umweltbeauftragter des Marktes Wendelstein Martin Luff Eschenstraße 7 90530 Wendelstein	./.		

aufgestellt:
Nürnberg, 06.06.2018
TB MARKERT

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner