

Markt Wendelstein, Lkr. Roth
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Hörnlein“, 1. Änderung und Teilaufhebung
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
11. anonymisiert	05.01.2018	[...] 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 auftaten, die nur vom Markt Wendelstein als Planungsträger beantwortet werden können.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
		Eigentlich war für mich Ausgangslage der Prüfung die Fragen, und - wie kommen Personen vom Vorhabensgebiet fußläufig, auch mit Kinderwägen, 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, - 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. 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: 1. A.I. und A.6.1 der Begründung (Anlass und Lage im Stadtgebiet)	Der Hinweis wird berücksichtigt. Vom Plangebiet ausgehend sind im Rahmen des Vorhabens- und Erschließungsplanes mehrere fußläufige Verbindungen zur 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.
			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Punkt A6 werden die Lage des

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		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.	Vorhabengebietes 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.
		2. A.2 der Begründung (Vorbemerkungen) Wann wird der Vorhabens- und Erschließungsplan der Öffentlichkeit zugänglich gemacht?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auch der Vorhaben- und Erschließungsplan öffentlich ausgelegt.
		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, auf geplant, ohne die auf dem eigenen Gemeinschaftsgrundstück notwendigen Abstandsflächen von mind. 3,00 Meter gem. Art. 6 BayBO nachzuweisen?	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.
		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 westlichen 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? 4.2 Warum wurde in den letzten 40 Jahren gem. Art. 8 Abs. 1 und Abs. 6 des BayStrWG, jedoch spätestens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Großschwarzenlohe, nicht eine den verkehrlichen Bedürfnissen entsprechende rechtlich gleichwertige Anpassung als geänderten Verlauf des Feld- und Waldweges vorgenommen? 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?	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 verlaufenden Privatweges.

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		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?	Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die vorangegangenen Beschlussvorschläge zur Abwägung wird verwiesen.
		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?	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.
		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?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ob und warum die Gemeinde ein Vorkaufsrecht wahrnimmt, ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens.
		4.7 Welche Maßnahmen will nun der Markt Wendelstein ergreifen, um den zwingenden öffentlichen Belangen bereits insoweit Rechnung zu tragen?	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.
		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 landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb für Großviehhaltung (emissionswirkend) und der Bau-fachmarkt und Heizungsbauer (ortsbildprägend) mit erfasst?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bestandsbeschreibung be-schränkt sich auf die zum Verständnis der Planung relevanten Aspekte. Der vieh-haltende Betrieb wurde insbesondere hinsichtlich seiner Emissionswirksamkeit in den Unterlagen der Entwurfsfassung ergänzt.
		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 unbe-denkllich 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	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

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		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 Verbrauchermarktfäche 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.	mit Umweltbericht wird verwiesen.
		9. A.8.2.7 der Begründung (Flächen der Gemeinschaftsanlagen) Warum wird nicht zum abwehrenden Brandschutz bezüglich der Fremdreitung; 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 "Großschwarzenlohe Kaufland" (auch für Kinderwagen, Rollatoren, Krankenfahrräder und Fahrräder) auf kürzester Entfernung (115 Meter) erfolgen kann?	Der Hinweis wird berücksichtigt. Auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Fußwege zur Rother Straße wird verwiesen.
		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, Geruchsstoffe 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	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. 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 ausge-

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		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.	gangen werden, dass für den Tierhalter auch bei Realisierung der Planung noch angemessene Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Zum bestehenden Fahrsilo im Süden wird mit 50 Metern ein hinreichend großer Abstand eingehalten.
		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 Gesundheit-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 gem. § 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?	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. 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 Speisewirtschaften 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.
		13. A.8.2.11 der Begründung (Grünordnung) und B.2.4.1 des Umweltberichtes (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?	Der Hinweis wird berücksichtigt. Erhalten werden diejenigen Bäume, die als erhaltenswert erachtet wurden oder unabhängig davon im Zuge der Planung erhalten werden können.
		13.1 Warum werden die geplanten Gehölzrodungen nicht konkret nachgewiesen?	Kenntnisnahme. Ein Nachweis einer Rodung ist erst nach erfolgter Rodung möglich
		13.2 Warum wird bei grenznah vorhandenen Bäumen nicht auf Art 48 AGBGB zum Grenzabstand von 4 Metern bei landwirtschaftlichen Grundstücken eingegangen?	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.
		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?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Regelungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplans bestehen nicht.
		14. 2.2 Berechnungsgrundlagen zur gutachterlichen Stellungnahme der ACCON	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Technische Normen und Regeln-

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		ACB 0417-407826-485-1 Wurm werden 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 Baukonzept 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.	gen, 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.
12. anonymisiert	28.12.2017	Äußerung als Geschäftsführer der [REDACTED] Metallbau GmbH, aber auch als benachbarter Grundstückseigentümer, darf folgende Äußerung abgegeben und zusätzlich folgendes erörtert werden: Grundsätzliches 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. 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. Allein die Tatsache, dass das nächstliegend zum ausschließlichen (reinen) Wohnen geplante Reihenhäuser 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. 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. 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. Bei Umsetzung der getroffenen Festsetzungen zum architektonischen Selbstschutz kommt es für das Unternehmen zu keiner Einschränkung hinsichtlich der bestehenden Baugenehmigung. 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. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung sind keinerlei Eingriffe in bestehende landwirtschaftliche Nutzungen verbunden. 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.

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		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 I 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 (AI 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 Vorhabenträger 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 „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,	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 vorgebracht. Insbesondere entspricht die Planung dem Grundsatz 1.1.1 der bedarfsgeordneten 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.
		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 Verbrauchermarktfäche ergibt sich nicht, weil eine weitere gewerbliche Nutzung bestandsgeschützt planungsrechtlich	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 Hörnleingelände, für das bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, handelt es sich um eine Konversionsfläche, die hier aus Sicht des Gemeinderates einem In-

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		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.	nenentwicklungspotential gleichzustellen ist, umso mehr als es im gesamten Gemeindegebiet keine vergleichbar großen, aktivierbaren Flächenpotentiale gibt.
		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.	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.
		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.	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 Neubauflächen sowie der Konversions- und Innenentwicklungspotentiale wird in diese parallele Änderung des Flächennutzungsplans übernommen.
		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 geht insbesondere nicht auf das „warum“ des Ausschlusses jeglicher infrastruktureller Nutzungen ein. 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. 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. Was prägt demnach ausschließlich dieses Siedlungsgebiet von der Art der baulichen Nutzung her? Defakto eine Wohnbebauung als reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung.	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 Vorentwurfsfassung 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 Gebäude als hochwertig; niedrige Kaufpreise sind im Interesse des Marktgemeinderates. Im Bezug auf die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes wird auf die vorangegangenen Beschlüsse verwiesen.

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		Aus sämtlichen Unterlagen ist der Rückschluss gegeben, dass den Bewohner dieses Gebietes der größtmögliche Schutzzweck zum Wohnen im Sinne des § 3 BauNVO einzuräumen ist. 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. 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, 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.	
		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 Landwirtschaft in Wendelstein und Umgebung handelt.	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.
		<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).	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.
		<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.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Änderung des Flächennutzungsplans für das Hörnlein-Gelände ist inhaltlich abgestimmt auf Inhalte des Vorentwurfes des Flächennutzungsplans und umgekehrt.

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		Eine erneute Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes verbietet sich somit von selbst. <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.	
13. Bündnis 90/Die Grünen Schubertstr. 4 90530 Wendelstein	02.01.2018	Einwendungen gegen den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes hiermit erheben wir sowohl im Namen des Ortsverbandes Wendelstein von BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN als auch im Namen von [REDACTED] folgende Einwendungen gegen den im Betreff genannten Plan. Dieser ist bereits aufgrund der nicht vollständigen und vor allem fehlerhaften Grundlagenermittlung ungeeignet eine rechtmäßige Planentscheidung zu begründen; zusätzlich ist er in wesentlichen Punkten abwägungsfehlerhaft. Zunächst geht der ausgelegte Plan von falschen Voraussetzungen aus. Entgegen der Begründung des Entwurfes 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 vorliegenden Verfahrens zur Wohnbebauung und nicht dessen Ursache, von einer Wiedernutzung kann keine Rede sein. Soweit unter B.3.1.2 behauptet wird, es handle sich bei dem Plangebiet um eine südwestlich des Ortsteiles vorgelagerte Siedlungseinheit, so dies unzutreffend. Tatsächlich handelt es sich um ein Gewerbe- und kein Siedlungsgebiet, das als Fremdkörper zwischen landwirtschaftlichen Flächen gelegen ist. Das Ortsbild von Großschwarzenlohe und nicht der zu beplanende Bereich ist von Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern geprägt. Soweit unter 8.3.2.2 vom Regionalplan Ingolstadt (2006) die Rede ist, zeigt dies,	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. Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung mit Umweltbericht wird bezüglich der Nutzung des Plangebietes 1 klargestellt. Nichtsdestoweniger ist das Plangebiet als Gewerbebrache im weiteren Sinne einzustufen, da die genannte ausgeübte Nutzung nur eine geringe Intensität aufweist und das Plangebiet insgesamt als untergenutzt zu betrachten 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 Wohnnutzung 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 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. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die fehlerhafte Überschrift des Kapitels wird

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		dass bereits die Ermittlung der Grundlagen fehlerhaft ist. Einschlägig ist der Regionalplan „Region Nürnberg“. Mithin ist der Planentwurf bereits wegen fehlerhafter Grundlagenermittlung abzulehnen.	entsprechend berücksichtigt. Die einschlägigen Ziele des Regionalplans Nürnberg waren jedoch auch im Vorentwurf des Flächennutzungsplans zutreffend angeführt.
		Inhaltlich ist der Plan abzulehnen, da er wesentliche Planungsgrundlagen nicht abbildet. 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.	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 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 des 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 Innenerschließung 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 F-Plan für das Gemeindegebiet sieht hier Weiteres vor.	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 Hörleingelände, erfolgt u. a. deswegen, weil gegenläufige Eigentümerinteressen einer ausreichenden Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen im erforderlichen Zeitraum entgegenstehen.
		Die Zersiedelung der Landschaft wird entgegen dem Grundsatz LEP 3.3 gefördert, eine organische Entwicklung findet gerade nicht statt, stattdessen wird ein Fremdkörper geschaffen. vgl. Regionalplan „Region Nürnberg“ B II 1.2.	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 bestehende angrenzende Nutzung (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

Lfd. Nr. (Bemerkung)	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			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.
		Die angestrebte Nutzungsänderung 1 ist daher abzulehnen als abwägungsfehlerhaft und nicht mit den überörtlichen Zielen in Einklang zu bringen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die vorangegangenen Beschlussvorschläge zur Abwägung zu dieser Stellungnahme wird verwiesen.

aufgestellt:
 Nürnberg, 06.06.2018
 TB|MARKERT

Matthias Fleischhauer
 Stadtplaner