

Markt Wendelstein
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Hörnlein“, 1. Änderung und Teilaufhebung
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>1. Änderung Bebauungsplan "Sondergebiet Hörnlein" und Teilaufhebung, Markt Wendelstein</p> <p>der Vorentwurf des im Betreff genannten Bauleitplanverfahrens umfasst ein Planungsgebiet von ca. 0,58 ha. Der Planungsbereich liegt südlich des Ortsteils Großschwarzenlohe im Bereich des Sondergebiets Einzelhandel. Ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans soll aufgehoben, ein kleiner Bereich an die tatsächlich bestehende Verkehrsfläche angepasst werden. Mit der Aufhebung soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Bereich in eine erforderliche Ausgleichsfläche einzubeziehen. Zeitgleich läuft auch das erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren).</p> <p>Öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches stehen der Planungsabsicht zwar grundsätzlich nicht entgegen, zu Teilaspekten der Planung haben wir aber folgende Anmerkungen:</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
			<p>Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist u. a. im Süden (Randbereich) eine Gehölzpflanzung festgesetzt um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Einbindung des Vorhabens) zu verringern. Durch die Herausnahme einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 297/7 Gem. Großschwarzenlohe (nun vorgesehen für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) entfällt diese erforderliche festgesetzte Maßnahme zur Eingriffsminimierung. Ersatzmaßnahmen ergeben sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht. Auch in der Begründung bleibt dieser Aspekt unbeachtet. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass gem. saP hier (bisheriger Südrand des Geltungsbereiches) nur noch eine niedrige Hecke möglich ist, das bisherige Festsetzungsziel einer Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und damit eine Einbindung des Bauvorhabens nicht mehr im ursprünglich erforderlichen Umfang gegeben ist. Diese Thematik ist daher noch entsprechend zu behandeln und zu lösen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Änderungen an der Planung werden jedoch nicht erforderlich.</p> <p>Ein weiterer Höhenzuwachs der heute anzutreffenden Gehölzstrukturen ist aufgrund der beauftragten Schutzabstände zu den vorhandenen Leiterseilen einer darüber verlaufenden 20kV-Freileitung nur sehr begrenzt gegeben. Angesichts des großen Gebäudevolumens des Kauflandmarktes und des relativ großen Abstands des Landschaftsbildbetrachters ist dieser Minimierungsmaßnahme nur äußerst geringe Bedeutung hinsichtlich der Einbindung in die Landschaft zuzumessen.</p> <p>Der bestehende Gehölzriegel ist in seiner Wuchsform geeignet, bei entsprechender Pflege, Bestandteil des Habitats für das Rebhuhn und die anderen betroffenen Arten zu sein. Im Zuge der parallelen Aufstellung der</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
				<p>Bebauungsplanänderung für den Bebauungsplan Nr. 9 wird dieser zudem weiterhin dauerhaft gesichert durch Zuordnung als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme zu den Eingriffen.</p> <p>Ersatzmaßnahmen für den Entfall des Gehölzriegels aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Hörnlein“ werden somit als nicht erforderlich erachtet. Der Belang des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes erscheint mit ausreichendem Gewicht berücksichtigt. Die Begründung mit Umweltbericht für den Bebauungsplans „Sondergebiet Hörnlein“ ist entsprechend der vorgenannten Ausführungen zu ergänzen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Bestandsbeschreibung sowie Angaben zur Wuchshöhe werden in den Begründungen mit Umweltbericht sowie in der saP vereinheitlicht.</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 Promenade 27 91522 Ansbach	21.12.2017	<p>Außerdem sollte die im Text enthaltene Größenangabe der Hecke in allen Unterlagen übereinstimmen und den Ist-Zustand beschreiben.</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 2-fach in Papierform und auch in digitaler Fassung (alternativ Download-Adresse) 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>Markt Wendelstein, Landkreis Roth 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Sondergebiet Hörnlein" die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung: Im Markt Wendelstein, Ortsteil Großschwarzenlohe soll der Bebauungsplan "Sondergebiet Hörnlein" geändert und für eine Teilfläche aufgehoben werden. Konkret ist beabsichtigt vor dem Hintergrund der geplanten Errichtung eines Wohnparks auf dem gegenüberliegenden Hörnlein-Areal, eine Fläche des bisher festgesetzten Sondergebiets (SO) für artenschutzrechtliche</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Daneben wird auf einem schmalen Randstreifen (75 qm) eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt rund 0,6 ha. Der wirksame Flächennutzungsplan weist am Standort bisher eine Sonderbaufläche aus und wird im Parallelverfahren angepasst. Die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans betrifft nicht den unmittelbar angrenzenden Einzelhandelsstandort. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht sind daher nicht zu erheben.	
3.	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg Allersberger Str. 17/19 90461 Nürnberg	12.12.2017	Ohne Hinweise und Einwendungen	./.
4.	Vermessungsamt Schwabach Theodor-Heuss-Str. 61 91126 Schwabach	29.12.2017	[..] gegen die o.a. Planungen bestehen keine Einwendungen. Die Belange des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach werden nicht berührt.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
5.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q-Bauleitplanung Hofgraben 4 80539 München	19.12.2017	[..] 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.[..]	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
6.	Bayerischer Bauernverband Geschäftstelle Roth Münchener Str. 67 91154 Roth	./.	./.	./.
7.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Johann-Strauß-Str. 1 91154 Roth	20.12.2017	Zu: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Hörnlein“, 1. Änderung und Teilaufhebung [ohne Hinweise und Einwendungen]	./.
8.	Main-Donau Netzgesellschaft Netzmanagement Hainstr. 34 90461 Nürnberg	03.01.2018	1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hörnlein“ 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	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter. Der Bestandsplan enthält Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig. 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. Gegen die oben genannte Maßnahme besteht von unserer Seite kein Einwand. Für die Benachrichtigung bedanken wir uns.	
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH Fernmeldeturm 2 90441 Nürnberg	20.12.2017	Ohne Hinweise und Einwendungen.	./.
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	Ohne Hinweise und Einwendungen.	./.
13.	Handwerkskammer für Mittelfranken Sulzbacher Str. 11-15 90489 Nürnberg	./.	./.	./.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
14.	Kreisheimatpflegerin Burgstall 8 91154 Roth-Eckersmühlen	./.	./.	./.
15.	Bund Naturschutz e.V. Ortsgruppe Wendelstein Traidelsweg 8 90530 Wendelstein	28.12.2017	<p>Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Sondergebiet Hörnlein' GSL; Ihr Schreiben an die BN Kreisgruppe Roth vom 22.11.17 [..]</p> <p>Grundsätzliches Nachdem bisher weder im Rahmen der 13. FLNP Änderung noch der 3. Änderung des Bebauungsgebietes Nr. 9 GSL, ein Artenschutzrechtliches Gutachten vorgelegt wurde, kann keine Aussage bezüglich der tatsächlichen Eignung der Fläche als sog. Ausgleichsfläche, insbesondere für spezielle Arten von Bodenbrütern, gemacht werden. Zur Beurteilung der Eignung der Ausgleichsfläche bitten wir Sie deshalb um detaillierte Angaben bezüglich Zielsetzung und Wirksamkeit der geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Einwände zu einzelnen Punkten der Begründung: Zu Punkt A.2 Ob die Ausgleichsfläche dem Ziel artenschutzrechtlicher Maßnahmen gerecht werden kann, ist ohne Vorlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens nicht abschließend zu beurteilen. Wir gehen jedoch davon aus, dass die vorgeschlagene Ausgleichsfläche z.B. gemäß der neuen LfU-Vorgaben bzw. der Vorgaben der höheren Naturschutzbehörde, für die im Punkt B 2.1.2. der Begründung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 9, GSL genannten rote Liste Arten (Rebhuhn, Kiebitz, Feldlerche) nicht geeignet ist. Störungen durch Verkehr, Hochspannungsleitung und in diesem Fall Hecken (Raubvögel!) sind unvermeidbar. Zielführender wären z.B. die Anlage von großflächiger Insektenwiesen als Ausgleichsmaßnahmen entlang des Ödweihergrabens, westlich des Plangebietes. Zu Punkt A.4 Die im gültigen B-Plan eingezeichnete Fläche beinhaltet eine Gehölzstruktur als Teil der Eingrünung des Sondergebietes. Im Textteil heißt es dazu: ‚Darüber hinaus verläuft parallel zur südlichen Grenze des Plangebiets eine Gehölzstruktur mit einer Länge von gut 150 m und einer Tiefe von ca. 8 m.‘ Aus unserer Sicht kann die bestehende Hecke nicht Teil der neuen Ausgleichsflächen sein, da sie bereits Teil des Grünordnungsplanes des gültigen Bebauungsplanes war und ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die Beschlussvorschläge zur Abwägung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
16.	LBV Kreisgruppe Roth-Schwabach Maximilianstr. 2 91161 Hilpoltstein	./.	./.	./.
17.	Stadt Schwabach Ludwigstraße 16 91126 Schwabach	04.01.2018	Ohne Hinweise und Einwendungen	./.
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	11.04.2018	Ohne Hinweise und Einwendungen	./.
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.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
26.	Deutsche Post Immobilienservice GmbH Poststr. 2 90471 Nürnberg	./.	./.	./.
27.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Südwestpark 15 90449 Nürnberg	20.12.2017	Keine Einwendungen. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant	
28.	Gewerbeverband Hr. Hein Wilhelm-Maisel-Str. 18b 90530 Wendelstein	./.	./.	./.
29.	Heimatverein Fr. Jantschke Schubertstr. 107 90530 Wendelstein	./.	./.	./.
30.	Obst- und Gartenbauverein Sorger Weg 17 a 90530 Wendelstein	./.	./.	./.
31.	Freiwillige Feuerwehr Großschwarzenlohe Gartenweg 1 90530 Wendelstein	./.	./.	./.
32.	Freiwillige Feuerwehr Wendelstein Nägeleinsbuck 90530 Wendelstein	03.01.2018	Ohne Hinweise und Einwendungen	./.
33.	Umweltbeauftragter des Marktes Wendelstein Martin Luff Eschenstraße 7 90530 Wendelstein	./.	./.	./.

aufgestellt:
Nürnberg, 06.06.2018

TB MARKERT

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner