

Markt Wendelstein, Lkr. Roth

Bebauungsplan Nr. 9 Großschwarzenlohe (Hörnlein-Areal), vorhabenbezogene 3. 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	3. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 Großschwarzenlohe durch vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Markt Wendelstein der Vorentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes umfasst ein Planungsgebiet von ca. 3,3 ha. Der Planungsbereich liegt südlich des Ortsteils Großschwarzenlohe und westlich der Kreisstraße RH 1. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Feldstraße. Der Planungsbereich soll als allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO ohne die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Absatzes 3 ausgewiesen werden (ursprünglich Sondergebiet Einzelhandel, nachfolgend Gewerbe- bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet). Der Planentwurf entspricht nach Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit auch nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB. Deshalb läuft zeitgleich das erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren). Öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches stehen der Planungsabsicht zwar grundsätzlich nicht entgegen, zu Teilaspekten der Planung haben wir aber folgende Anmerkungen: <u>städtebauliche Aspekte:</u> Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll ein ehemaliger, großflächiger Einzelhandelsstandort zu einem Reihenhausesgebiet gewandelt werden. Damit besteht grundsätzlich Einverständnis. Die gewählten Gebäudetypen werden dabei wohl zu einer gewissen Monostrukturierung führen, sind aber an dem Standort sicherlich nachfragegerecht. Begrüßt wird das Konzept einer mittigen Grünfläche als Treff- und Identifikationsort. Die weiteren Quartiersflächen werden dann sehr hochverdichtet genutzt, was von den Bebauungsdichten als grenzwertig erscheint.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat ist sich der künftigen bautypologischen Monostrukturierung des Baugebietes bewusst, erkennt aber auch die Planungsabsicht des Vorhabenträgers an, in diesem Rahmen ein hochwertiges Baugebiet zu gestalten und macht sich diese im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zu eigen. Der Gemeinderat erkennt in der Planung die Chance ein nachfrageorientiertes Angebot für den hohen Wohnbaulandbedarf zu schaffen und bemisst dem Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum hohes Gewicht bei. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet. Dies erscheint unter dem As-

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
				pekt eines flächensparenden Umgangs mit Grund- und Boden vertretbar und wünschenswert. Der Entwurf des Bebauungsplans reduziert die bauliche Dichte und auch räumlich wahrnehmbare Dichte nochmals durch Reduktion der Anzahl von möglichen Carports und durch Unterbringung etwa eines Drittels der nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage.
			Städtebaulich unbefriedigend ist das gewählte Erschließungssystem mit langen, straßenräumlich monotonen Erschließungstichen und überzogen weitläufigen Fußwegen. Gerade im nördlichen Teilgebiet werden die tiefen Reihenhauszellen überwiegend nur mit schmalen Fußwegen an die Stichstraßen angebunden, was bei der hohen Anzahl von Wohneinheiten in Verbindung mit den Weglängen zu einer gewissen Untererschließung führt. Besonders unbefriedigend ist das daraus resultierende Parkierungskonzept mit an den Stichstraßen angeordneten, beidseitigen Querparkern. Die entstehenden Straßenräume sind durch diese hohe Anzahl von Stellplätzen gestalterisch unansehnlich und unzeitgemäß.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht nun unter anderem vor, die Feldstraße für die Erschließung des Baugebietes intensiver heranzuziehen. Hierdurch und durch weitere Änderungen gegenüber des Vorentwurfes des Plans werden Wegestrecken erheblich reduziert und somit gleichsam der „Erschließungsgrad“ erhöht. Durch teilweise Änderungen der Gebäudestellungen, der Reduktion des Anteiles oberirdischer Carports/Stellplätze zugunsten von Tiefgaragenstellplätzen wird im Bebauungsplanentwurf eine Auflockerung des Erschließungssystems und eine stärkere Gliederung der Straßenräume ermöglicht.
			Ein besonderer städtebaulicher Mangel liegt in der Lage und der gestalterischen Ausbildung der östlichen Reihenhauszellen. Durch die hohe Bebauungsdichte des Gebietes werden diese drei Zeilen in fast unmittelbarer Nähe zum Straßenraum der RH 1 angeordnet. Durch die direkte Immissionsnähe müssen die straßenseitigen Fassaden ohne „Fenster von Räumen zum dauerhaften Wohnaufenthalt“ ausgebildet werden, was zu gestaltlosen und abweisenden Gebäudeansichten führen wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Fenster von Räumen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, können offenbar ausgebildet werden. Aber auch die nicht offenen Fenster von Aufenthaltsräumen weichen optisch nicht von anderen Fenstern ab. Auf die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans wird verwiesen. Der Abstand zwischen den östlichen Fassaden und der Straße beträgt 6 Meter; zwischen Straße und Fassade sind Baumplantungen vorgesehen, so dass vom öffentlichen Raum aus keine „durchgängige monotone“ Fassade wahrnehmbar sein wird.
			Das direkte Heranrücken der Gebäudezeilen an den Kreisstraßenraum hat darüber hinaus aber auch einen ortsgestalterischen Aspekt. Die Kreisstraße befindet sich hier deutlich außerhalb der bebauten Ortslage mit vom Straßenraum abgesetzten Einzelnutzungen wie dem östlichen Einkaufsmarkt. Eine solch enge Straßenrandbebauung ist für diese Außenbereichslage völlig untypisch und ortsgestalterisch deplatziert. Aus städtebaulicher Sicht sollten diese drei Gebäudezeilen um mindestens 20 m vom östlichen Grundstücksrand abgerückt werden. Der entstehende Zwischenraum sollte wegen der weit einsehbaren Landschaftslage als Ortsrandeingrünung genutzt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Hinblick auf den Gebäudebestand im Plangebiet sowie der gegenüberliegenden gewerblichen Nutzung ergibt sich in Bezug auf den Straßenraum keine wesentliche Änderung. Der Gemeinderat hat zum Ziel, innerhalb des Plangebietes Wohnnutzungen zu ermöglichen. Um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu ermöglichen, werden zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm entsprechende Maßnahmen erforderlich. Die Errichtung anderer aktiver Lärmschutzmaßnahmen z. B. in Form einer Lärmschutzwand oder eines – walles wird in Relation zum geplanten „Lärmschutzriegel“ als nachteiliger erachtet im Hinblick auf Änderungen des Ort- und Landschaftsbildes.
			Aus städtebaulicher Sicht erscheint der vorliegende Bebauungsplanentwurf insgesamt noch nicht ausgereift. Besonders das genannte Erschließungssys-	Kenntnisnahme. Auf die vorangegangenen Beschlüsse zur Stellungnahme sowie auf den vorgestellten Entwurf des Bebauungsplans wird

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			tem und die Lage der östlichen Gebäudezeilen erfordern eine grundsätzliche Überarbeitung.	verwiesen.
			<u>naturschutzfachliche Belange:</u> Mit dem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht aus fachlicher Sicht Einverständnis. Die erforderliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde der UNB zwischenzeitlich nachgereicht und wurde bei der fachlichen Stellungnahme bereits mit berücksichtigt.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
			Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes zwingend zu beachten: • Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit (Oktober Ende Februar) erfolgen • Der Gebäudeabbruch muss unter Beteiligung eines Fledermausexperten möglichst im Oktober erfolgen • Der zu erhaltende Gehölzbestand im Südwesten ist durch einen Bau-schutzzaun während der Baumaßnahme zu schützen. • Zum Schutz der vorhandenen Vögel in der Feldflur darf es keinen direkten Weganschluss zwischen dem Baugebiet und den landwirtschaftlichen Flächen geben. Vor allem Hunde, aber auch andere Freizeitaktivitäten könnten hier zu Störungen bei den Kiebitz- und Rebhuhn-Vorkommen führen. Somit könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Die Planunterlagen sind diesbezüglich entsprechend anzupassen. Unabhängig hiervon ist die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen - soweit diese ausschließlich über das bisherige Gewerbegebiet erschlossen waren zu gewährleisten (außerhalb des Wohngebietes).	Der Anregung wird gefolgt. Die in der Stellungnahme genannten Vermeidungsmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die 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. Nachgelagert zum Bauleitplanverfahren soll zudem eine öffentliche Widmung der am westlichen Rand des Plangebietes entlanglaufenden Privaten Straße erfolgen.
			Zusätzlich zu den Vermeidungsmaßnahmen sind auch folgende vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zwingend vor Baubeginn erforderlich: • Es ist ein Nistkasten für den Turmfalken vor der Brutzeit aufzustellen (empfohlen wird hierfür der Randbereich im Süden) • Es ist die Ausgleichsfläche auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 297/4, 297/7 und 303/1 entsprechend der saP als Lebensraum für die Feldlerche, den Kiebitz und das Rebhuhn herzurichten und auf Dauer zu pflegen. Der Ansprechpartner für die Pflege ist der UNB zu benennen. Die erforderlichen Flächen sind dinglich zu sichern. Soweit die externen Ausgleichsflächen dem Bebauungsplan zugeordnet werden sollen (je nach rechtlicher Verfügbarkeit) wären diese Flächen bei der Bekanntmachung der	Der Anregung wird gefolgt. Die in der Stellungnahme angeführten CEF-Maßnahmen einschließlich ergänzender Regelungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger. Die geplanten Ausgleichsflächen und -maßnahmen sowie die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung soll auf die Zuordnung der planexternen Ausgleichsfläche hingewiesen werden. Der Bebauungsplan wird um Angaben bzgl. des erforderlichen Monito-

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			öffentlichen Auslegung anzugeben. Der Erfolg für die CEF-Maßnahmen ist im Rahmen eines zumindest 5-jährigen Monitoring zu dokumentieren und notfalls entsprechend anzupassen. Die Unterlagen sind der uNB unaufgefordert jährlich zukommen zu lassen.	rings für die CEF-Maßnahmen ergänzt.
			<u>immissionsschutzfachliche Belange:</u> Den erheblichen Überschreitungen der Orientierungs-/Grenzwerte entlang der Rother Straße soll durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden begegnet werden. Hierzu liefert das Schallschutzgutachten die erforderlichen Grunddaten. Die Umsetzung muss sichergestellt und in den Bauplänen (Unterlagen Freistellungsverfahren) berücksichtigt werden. In wie weit der entsprechende Haustyp evtl. im Rahmen des Durchführungsvertrages festgeschrieben wird ist dem LRA nicht bekannt.	Der Anregung wird gefolgt. Die Darstellung des Haustyps ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Die in Bezug auf den Haustyp im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung bzw. der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB offengelegt.
			<u>Belange kommunales Abfallwesens:</u> Der Landkreis Roth bzw. dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen entleert die am Abfuhrtag bereitgestellten Restmüllgefäße und Wertstoffsammeltonnen (Biomüll und Altpapier) grundsätzlich dann, wenn die Müllgefäße am oder vor dem Grundstück so aufgestellt sind, dass diese ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können. Ist dies nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten möglich, haben die Überlassungspflichtigen (Nutzer der an die Abfallentsorgung angeschlossenen Grundstücke) die Müllgefäße selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu verbringen. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden (vgl. § 15 Abs. 4 Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises). Entsprechend dem Stand der Abfalltechnik werden im Landkreis Roth zur Abholung und Einsammlung der o.g. Abfälle bzw. Wertstoffe grundsätzlich 3-achsige Lkws mit einer Gesamtlänge von 11,5 Metern eingesetzt. Zum gefahrlosen Befahren benötigen die Abfallsammelfahrzeuge auf der Fahrbahn ein Lichtraumprofil mit einer Breite von 3,50 Metern (2,5 m Fahrzeugbreite sowie links und rechts jeweils 0,5 m Lichtraum) und einer Höhe von 4,20 Metern. Die Angabe bezieht sich auf eine gerade Streckenführung, bei Kurven erhöht sich der Bedarf auf bis zu 5,50 m (bei einer 90°-Kurve). Nach den Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (GUV-V C27 und BGV C27) ist das Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen wegen der hohen Unfallgefahr, insbesondere in Wohnstraßen, grundsätzlich unzulässig. Die Müllgefäße sind deshalb an Stellen zur Entleerung bereitzustellen, bei denen ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird. Müssen die Abfallsammel-	Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan sind, angrenzend an die inneren Erschließungsflächen, verschiedene Standorte als Abfallsammelstellen eingeplant. Die Erschließungsflächen verfügen durchgehend über eine Breite von min. 6 Metern und sind somit, bis auf die Stichstraße im Südwesten des Plangebietes, grundsätzlich für Fahrzeuge des Abfuhrunternehmens anfahrbar. Die ursprünglich geplanten Abfallsammelstellen an der Stichstraße im Südwesten entfallen im Entwurf des Bebauungsplans. In den Bebauungsplan sowie in die Begründung wird als Hinweis aufgenommen, dass die Abfallbehälter durch die Bewohner an den Abholtagen an den im Plan gekennzeichneten Standorten bereitzuhalten sind. Näheres zu den Abfallsammelstellen regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan. Die inneren Erschließungsflächen werden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans vermaßt. In die Begründung des Bebauungsplans werden Angaben zur Abfallentsorgung aufgenommen.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			fahrzeuge in Sackgassen/Stichstraßen einfahren, muss am Ende der Straße die Möglichkeit zum Wenden bestehen. (Hinweis: Für einen 3-achsigen Lkw wird ein äußerer Wendekreisradius von 10,25 m benötigt. Wendehämmer erfordern Rangiermanöver und sind damit ungünstiger als Wendekreise oder Wendeschleifen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) müssen beachtet werden. Die Wendeanlagen Wendekreise müssen zu Zeiten der Abfallentsorgung von parkenden Fahrzeugen oder anderen Hindernissen freigehalten werden. Können die Grundstücke dennoch nicht direkt mit den Müllsammelfahrzeugen angefahren werden, bedeutet dies, dass die Nutzer der nicht anfahrbaren Grundstücke ihre Müllgefäße zu einem zentralen und ausreichend großen Sammelplatz bringen müssen. Die Begründung enthält keine Angaben zur Abfallentsorgung. Im Planblatt sind keine Angaben zu den Dimensionen der inneren Erschließungswege vorhanden. Dies gilt auch für die Wendemöglichkeit im (zentral) südlichen Teil des Plangebietes. Der Erschließungsweg im Südwesten bietet zumindest keine Wendemöglichkeit für einen LKW. Die Bewohner der dort geplanten Bebauung müssten Ihre Müllgefäße daher an einem befahrbaren Sammelplatz bereitstellen. Solche Sammelplätze wurden bisher nicht eingeplant. Dies trifft auch für die Anwesen in „zweiter Reihe“ bzw. ohne direkten Anschluss an einen befahrbaren Erschließungsweg zu. Um eine ordentliche Abfallentsorgung des Wohngebietes sicherstellen zu können, bitten wir darum die o.g. Kriterien einzuhalten und in der Planung darzustellen.	
			<u>Belange Kreisstraßenverwaltung:</u> Der Knotenpunkt Feldstraße/RH 1 besitzt bereits eine Linksabbiegespur. Die Eignung des Knotenpunktes ist darzustellen. (Anmerkung: denkbar wäre hier auch die Anlage eines Kreisverkehrs).	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Knotenpunkt Feldstraße/RH 1 wurde bei Anlage ausreichend dimensioniert, um die Verkehre abzuwickeln, die durch einen großflächigen Einzelhandelsstandort erzeugt werden. Die durch das geplante Bauvorhaben zu erwartende Frequenz, wird deutlich unterhalb der der Vorgängernutzung liegen; es kann somit vorausgesetzt werden, dass der vorhandene Knoten ausreichend leistungsfähig ist. Die Anlage eines Kreisverkehrs erscheint auch im Kontext mit der teilweisen Rücknahme von Bauflächen im Norden des Plangebietes im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht angezeigt.
			Eine weitere direkte Zufahrt zur Kreisstraße wird nicht gestattet (Gemeinschaftsfläche SO?).	Der Anregung wird gefolgt. Änderungen an der Planung sind jedoch nicht erforderlich. Die Anbindung des Reihenhauswohnparkes an die Kreisstraße erfolgt allein über die Feldstraße.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Das erforderliche Sichtdreieck (10 m/50 m) ist von allen Hochbauten, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. In die Entwurfsfassung des Bebauungsplans wird nachrichtlich ein Sichtdreieck (10m/50m) aufgenommen, welches von allen Hochbauten, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen mit einer Höhe von 1,0 m über der Fahrbahn freizuhalten ist.
			Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der angrenzenden Straße nicht zugeführt werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt. In die Entwurfsfassung des Bebauungsplans wird als Hinweis aufgenommen, dass Wasser und Abwässer dem Straßenkörper der angrenzenden Straße nicht zugeführt werden dürfen.
			- Der Verkehr auf der vorbeiführenden Kreisstraße RH 1 darf durch die Bauarbeiten nicht behindert werden. Für alle Schäden, die dem Straßenbaulastträger oder Dritten im Zusammenhang mit den Bauarbeiten entstehen, haftet der Bauwerber. - Soweit erforderlich, ist die Arbeitsstelle nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung (StVO) kenntlich zu machen. Die hierzu notwendige verkehrsrechtliche Anordnung ist bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen. - Für die Benutzung der Kreisstraße mit Anschlussleitungen aller Art ist ein besonderer Gestattungsvertrag mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzuschließen. - Der Baulastträger der Kreisstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen.	Die Hinweise werden berücksichtigt. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der Baumaßnahmen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.
			Für Bäume und stammbildende Gewächse ist ein Abstand von 2.0 m zum äußeren Rand des Geh-/Radweges einzuhalten.	Der Anregung wird gefolgt. Die geplanten Standorte für Neuanpflanzungen entlang der Kreisstraße werden entsprechend der Stellungnahme angepasst.
			Sind aus Gründen des Einmündungsbereiches verkehrssichernde Maßnahmen (zusätzliche Beschilderung usw.) erforderlich, so sind die hierfür entstehenden Kosten vom Vorhabenträger zu tragen.	Kenntnisnahme. Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
			<u>Belange Gesundheitsamt:</u> - Sollten sogenannte „Grauwasseranlagen“ geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gem. Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen. - Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan bzw. die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme um Hinweise ergänzt.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			vom Verunreinigungsgrad abhängig.	
			<u>Sonstiges:</u> Für das Plangebiet ist eine ausreichende Anzahl öffentlich verfügbarer Stellplätze vorzusehen ("Besucherverkehr").	Der Anregung wird gefolgt. Im Entwurf des Bebauungsplans wird die Anzahl der Stellplätze gegenüber der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans erhöht. Für das Bauvorhaben sind gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Wendelstein 198 Stellplätze nachzuweisen. Im Plangebiet werden insgesamt 219 Stellplätze angelegt. Hierin enthalten sind 14 Besucherstellplätze die über das Plangebiet verteilt werden. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen im öffentlichen Straßenraum der Feldstraße. Dieses Parkraumangebot wird als hinreichend erachtet.
			Der Umgriff des Vorhaben und Erschließungsplanes ist im Planblatt mit darzustellen, da er h. E. mit dem dargestellten Umgriff der 3. Änderung nicht übereinstimmt (Erschließungsstraße Nord? Kreisstraße?). Der Vorhaben und Erschließungsplan war den Unterlagen entgegen den Ausführungen in der Begründung (A.2) nicht beigelegt.	Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Entwurfsfassung wird im Planblatt der Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt. Dieser wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.
			Laut Satzungsorentwurf wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Absatz 3 werden ausgeschlossen. Wir weisen daher ausdrücklich auf § 12 Abs. 3 a BauGB zur Beachtung hin (Satzung). Erläuternde Ausführungen hierzu enthält der Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 - Mustererlass) unter Nr. 2.3.3 (Festsetzung der allgemeinen Art der Nutzung beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Insoweit muss die Baugenehmigungsbehörde zumindest von den Teilen des Durchführungsvertrages Kenntnis erhalten, die die Konkretisierung der zulässigen Vorhaben betreffen.	Der Anregung wird verfolgt. In den Bebauungsplan wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Verweis auf die Inhalte des Durchführungsvertrages aufgenommen. Die Baugenehmigungsbehörde wird über die relevanten Teile des Durchführungsvertrages in Kenntnis gesetzt insoweit sich diese nicht direkt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben.
			In der Begründung sollte unter A.6.1 die von der zusammenhängenden Bebauung abgesetzte Lage des Plangebietes aufgenommen werden, für die allerdings eine qualifizierte Bauleitplanung vorliegt. Ohne vorhandenes Baurecht müsste von einem nicht angebotenen Standort ausgegangen werden (Anbindegebot gem. LEP).	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend der Stellungnahme klargestellt.
			Soweit sich aus den Baugrenzen abweichend festgesetzte Abstandsflächen ergeben besteht hiermit im dargestellten Umfang Einverständnis. Die maßgeblichen Belange Belichtung/Belüftung werden - wie in der Begründung ausführlich dargelegt - ausreichend berücksichtigt.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
			Die unter 15. "Sonstige Planzeichen" als Fläche für Gemeinschaftsanlagen bezeichneten Bereiche beziehen sich nach dem eigentlichen Regelungsgehalt des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB auf Anlagen wie Kinderspiel-	Der Anregung wird gefolgt. An der Festsetzung der baugebietsinternen Erschließungsflächen als Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB wird festgehalten. Diese werden zur Sicherstellung einer

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			plätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen (siehe auch Nr. 15.3 PlanZV). Bei den "Zufahrtsbereichen" (Straßenflächen) handelt es sich bei der Bedeutung und Ausdehnung der Anlagen mehr um (private) Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB (Nr. 6 PlanZV) als um eine Gemeinschaftsanlage (wäre aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen). Dies ist nochmals zu prüfen. Die allgemeine Zugänglichkeit (Anliegerverkehr incl. Besucher-, Rettungs- und Ver-/Entsorgungsfahrzeuge usw.) ist sicherzustellen (mit Geh-/und oder Fahrrechten zu belastende Flächen nur im Westen dargestellt? siehe hierzu auch Forderung Naturschutz!). Aus unserer Sicht sollte auf den Bereich Erschließung insgesamt noch näher eingegangen werden.	geordneten Erschließung zusätzlich insgesamt als mit Geh-/und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und des Freistaats Bayern festgesetzt.
			Außerdem sollte in der Planung die Breite der jeweiligen Erschließungsanlage angegeben werden (Zufahrten/Wohnwege/rückwärtige "Schmutzwege") ansonsten u. a. eine Beurteilung bezüglich des Einsatzes Entsorgungsfahrzeugen usw. nicht möglich ist. Außerdem sollte in der Begründung auch auf die Befahrbarkeit der jeweiligen Anlage eingegangen werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Erschließungsflächen werden entsprechend der Stellungnahme vermaßt. Die Begründung wird um eine entsprechende Beschreibung ergänzt.
			Die hier bestehenden Lärmkonflikte sollen durch "architektonische Selbsthilfe" gelöst werden. Eine Abwägung welche Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand/-wall) technisch möglich wären - aber hier nicht umsetzbar sind - ergibt sich aus der Begründung nicht. Architektonische Selbsthilfe ist zwar grundsätzlich zur Konfliktlösung möglich, allerdings erst als letzter Schritt. Aus der Begründung muss sich der zu diesem Ergebnis führende Abwägungsvorgang nachvollziehbar ergeben.	Der Anregung wird gefolgt. Die Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. eines Walles mit der erforderlichen Höhe wird aus Gründen des Ortsbildes abgelehnt. Die hierfür erforderlichen Flächen würde weiterhin zu Lasten des Angebotes an dringend benötigtem Wohnbauland gehen. In Abwägung dieser Belange untereinander und miteinander erscheint somit die Verwirklichung eines architektonischen Selbstschutzes wie vorgesehen angezeigt. Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.
			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) bzw. die Verpflichtung zur Einstellung ins Internet.	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.
2.	Regierung von Mittelfranken	21.12.2017	Markt Wendelstein, Landkreis Roth	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Höhere Landesplanungsbehörde Promenade 27 91522 Ansbach	BP Nr. 9	3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 Großschwarzenlohe 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 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 zur Revitalisierung des brachgefallenen Gewerbestandortes "Hörnlein-Areal" geändert werden. Die Deutsche Reihenhäuser AG beabsichtigt am Standort die Errichtung einer Wohnanlage mit 99 Reihenhäusern. Es sollen dementsprechend ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ergänzende Straßenverkehrs- sowie Grünflächen festgesetzt werden. Der Geltungsbereich umfasst insg. rund 3,3 ha. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist bislang ein Gewerbegebiet aus. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt ebenfalls gewerbliche Bauflächen dar und wird im Parallelverfahren angepasst.	
			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 - 3.9 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.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
			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	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.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			im Rahmen der Bauleitplanung obligatorische Standortalternativenprüfung in den Unterlagen ergänzt werden. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung dieser Hinweise nicht erhoben.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
3.	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg Allersberger Str. 17/19 90461 Nürnberg	12.12.2017	[..] zu o.g. Vorgängen [drei Bauleitplanverfahren] wird folgende Stellungnahme abgegeben: Nach § 55 Abs. 2 soll Niederschlagswasser ortsnahe 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.	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 zur Regenwasserrückhaltung innerhalb des Plangebietes zu treffen. Hierfür stehen ausreichende Fläche zur Verfügung. Die Ableitungsmöglichkeit von Schmutzwasser in den bestehenden Kanal ist gegeben.
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 Geschäftsstelle Roth Münchener Str. 67 91154 Roth	22.12.2017	[..] 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.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Durch das Bauvorhaben wird die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			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 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. 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. 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. 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 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. 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 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.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Erschließung der genannten landwirtschaftlichen Nutzflächen soll auch weiterhin sichergestellt sein. Die als mit Geh- und Fahrrechten zu belastend festgesetzte Fläche wird im Hinblick auf die Begünstigten entsprechend der Stellungnahme geändert/bzw. wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und des Freistaates Bayern festgesetzt. Die Notwendigkeit der Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche kann nicht erkannt werden, da auch die heutige Erschließung über Privatgrund erfolgt. 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. 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. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine öffentliche Widmung der privaten Verkehrsfläche entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

¹ Mit Stellungnahme vom 10.01.2018 des Bay. Bauernverbandes korrigierte Himmelsrichtung

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Damit dies gewährleistet ist, muss die Fahrbahnbreite ein bestimmtes Maß aufweisen. Damit die hinterliegenden Grundstücke auch weiterhin von einem öffentlichen Weg aus erschlossen werden können, ist die Planung entsprechend unseren 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, weicher 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 hin zunehmen 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 xxxxxxxxxx. 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 Emissionssort in der Planung berücksichtigt werden.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
7.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Johann-Strauß-Str. 1 91154 Roth	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, 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.	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. 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.
			150 Meter nord-nordwestlich des geplanten Baugebietes liegt im Außenbereich auf Fl.Nr. 566 der Rinderstall des Aussiedlerhofes Schafnacher 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.	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.
			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 Zufahrtsmöglichkeit 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.	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.
			Ansonsten muss bei der Umwandlung in ein Wohngebiet die ordnungsgemäße Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis (Erntearbeiten auch an Wochenenden, Wirtschaftsdüngerausbringung) auf den angrenzen-	Der Hinweis wird berücksichtigt. In die Entwurfsfassung zum Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plan-

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			den landwirtschaftlichen Nutzflächen auch weiterhin möglich sein.	gebiet die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, 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	19.12.2017	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. 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. 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. Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist eine Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Erschließungsträger. Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Kenntnisnahme. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung. Kenntnisnahme. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich 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. [..]	Der Hinweis wird berücksichtigt. In den Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen einzuhalten ist.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH Fernmeldeturm 2 90441 Nürnberg	04.12.2017	[..] 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 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.	Die Hinweise werden berücksichtigt. In die Entwurfsfassung zum Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen: - Der Bestand und Betrieb vorhandener Telekommunikationsanlagen muss gewährleistet sein. - In Straßen bzw. Gehwegen ist ein Versorgungstreifen in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen. - Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Im Weiteren zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen/der Baumaßnahmen
10.	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im unteren Schwarzwachtal Schwabacher Str. 8 90530 Wendelstein	27.12.2017	[..] Per Email von Verbandsplaner Herrn Dr. Volker Schaaardt: zu den Bebauungsplänen,[..] keine Anmerkungen. In dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9 Großschwarzenlohe ist allerdings die angesprochene Ergänzung zum Wasserhaushalt (s. Bericht 5. 24/25, Pkt. A.8.2.10) noch nachzutragen.	Kenntnisnahme. Die Begründung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
11.	Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe Schaftnacher Weg 7a 90530 Wendelstein-Großschwarzenlohe	12.12.2017	[..] zu den oben genannten Verfahren „ Bebauungsplan Nr. 9 Großschwarzenlohe (Hörnlein-Areal), vorhabenbezogene 3. Änderung “ nehmen wir wie folgt Stellung: Die Wasserversorgung des Planungsgebietes ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe grundsätzlich gesichert.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
			Die Baumstandorte entlang der Rother Straße liegen nahe der vorhandenen Wasserleitungstrasse Richtung Leerstetten. Die Trassen der Wasserleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt sind. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich der in den Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe zur Stellungnahme vorzulegen sind.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Baumstandorte im Bebauungsplan sind frei wählbar. In der Planzeichnung sind lediglich Standortvorschläge eingezeichnet. In den Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen einzuhalten ist bzw. im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen sind.
			B.1.2.3 weitere Schutzgebiete; Bezugnehmend auf das räumlich-funktionale Umfeld des Planungsgebietes zu weiteren Schutzgebieten möchten wir darauf hinweisen, dass das Vorhaben zwar außerhalb des bestehenden Wasserschutzgebietes ZVS 1-1/1 des Zweckverbandes Schwarzachgruppe, jedoch unweit der Zone HI und damit potentiell im Einzugsgebiet der Brunnen liegt. Dies sollte bei der Gestattung der Art der Bebauung berücksichtigt und im Zuge der behördlichen Genehmigung in dieser Form konkret behandelt werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Begründungen mit Umweltbericht werden entsprechend der Stellungnahme ergänzt. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.
12.	IHK Nürnberg Ulmenstraße 52 90443 Nürnberg	27.12.2017	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	[Die Stellungnahme vom 27.12.2017 wurde mit Schreiben vom 04.01.2018 zurückgezogen.]

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			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. [.]	
		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 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 [REDACTED] 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. 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.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. 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. 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. 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

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			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. 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 die Beteiligung am Verfahren.	auch weniger wünschenswert ist Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die vorangegangenen Beschlüsse zu dieser Stellungnahme wird verwiesen. An der Planung wird festgehalten.
13.	Handwerkskammer für Mittelfranken Sulzbacher Str. 11-15 90489 Nürnberg	04.01.2018	[...] 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. Darüber hinaus haben wir gegen die Planungen aus Sicht der regionalen Handwerkswirtschaft erhebliche Bedenken. <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 Festset-	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. Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es sei der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass auch die Reihennittelhäuser 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.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			zung eines allgemeinen Wohngebietes inmitten einer massiven Immissionsbelastung, die durch die vorhandene gewerbliche Nutzung gegeben ist, vermeidbare Nutzungskonflikte geschaffen. Den Planungen entnehmen wir, dass die Reihenhäuser 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 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.	
			<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 Handwerksicht 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. 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. 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 Dienstleistungs-	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.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			handwerks 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". Zusammenfassung: 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. 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. 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.	
14.	Kreisheimatpflegerin Dr. Annett Haberlah-Pohl Burgstall 8 91154 Roth-Eckersmühlen	./.	./.	./.
15.	Bund Naturschutz e.V. Ortsgruppe Wendelstein Treidelsweg 8 90530 Wendelstein	28.12.2017	Zu 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 GSL (Hörnlein-Areal): [..] Nach Durchsicht der Unterlagen möchten die BN Ortsgruppe Wendelstein im Namen der BN Kreisgruppe Roth folgende Einwände vorbringen. Wir bitten in diesem Zusammenhang um Beachtung unserer Stellungnahme zum Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes Markt Wendelstein und der zugehörigen Unterlagen vom 28.9.17. Grundsätzliches Die Genehmigung des Sondergebietes Hörnlein (=Kaufland) „auf der grünen Wiese“ im Jahre 2001 ohne den Rückbau des alten Standortes zur Bedingung zu machen, ist aus heutiger Sicht als Fehlentscheidung zu werten. Dies ist zwar nicht Teil dieses Verfahrens, sollte aber bei den aktuellen Abwägung-	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Die Planungshoheit für das gegenständliche Verfahren liegt bei der Marktgemeinde als Planungsträger. Der Gemeinderat ist frei in seiner Entscheidung und könnte das Bauleitplanverfahren jederzeit einstellen.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			gen mit einbezogen werden. Zudem wurde versäumt, den damaligen Investor zu verpflichten, für nachprüfbare Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes zu sorgen. Anstatt nun aus den Fehlern der Vergangenheit zu lernen, überlässt es die Gemeinde wieder überwiegend dem Investor die Rahmenbedingungen vorzugeben und gibt ihren Gestaltungsspielraum weitgehend aus der Hand. Stellungnahme zu den einzelnen Punkten der Begründung zum Entwurf vom 28.9.17: <u>Zu Punkt A4 Erschließung und Stellplätze</u> Die Schaffung von 5 Besucherparkplätzen bei 99 Wohneinheiten scheint uns zu knapp bemessen. Pro WE muss von im Schnitt von mindestens zwei PKW ausgegangen werden. Wenn zukünftig z.B. an Feiertagen auch nur die Hälfte der Familien Besuch von Verwandten und Bekannten erhält, die wegen der isolierten Lage vorwiegend mit dem eigenen PKW anreisen werden, wo sollen diese dann parken? Es ist zu befürchten, dass die drangvolle Enge bei den Parkplätzen auf Kosten der wenigen Grünflächen, insbesondere auf Kosten der gepflanzten Bäumchen gehen wird. Deshalb fordern wir die Zahl der Besucherparkplätze auf eine realistische Größe zu erhöhen und die Anzahl der Wohneinheiten entsprechend zu reduzieren <u>Zu A6 Ausgangssituation und Lage</u> Die Formulierung „Das Vorhabengebiet liegt südwestlich des Ortsteils Großschwarzenlohe innerhalb einer dem Ortsteil vorgelagerten Siedlungseinheit.“ scheint uns insoweit inkorrekt als dass es sich aktuell um ein Gewerbegebiet und nicht um ein Wohn-Siedlungsgebiet, auch keine ‚vorgelagerte Siedlungseinheit‘ handelt. Das Hörnlein-Areal ist jetzt schon ein Fremdkörper in einem eher landwirtschaftlich geprägten Gebiet und wird es durch die geplante, ghettoartige Bebauung verstärkt, bleiben. <u>Zu A7.1.1 Unterpunkt 1, 2. Absatz - LEP</u> Den hier zitierten Zielen des LEP „Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen...“ wird durch das Vorhaben eben nicht entsprochen. Ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen würde bedeuten, natur-, oder landwirtschaftlich genutzte Flächen wo immer möglich zu erhalten. Der Markt Wendelstein verplant aber gerade weitere Felder, Wiesen und sogar Bannwaldfläche für zukünftige Gewerbegebiete, anstatt dieses existierende Gewerbegebiet zu erhalten und gibt zukünftigem Flächenverbrauch damit einen weiteren Schub.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Nachweis der Stellplätze erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde bzw. werden mehr Stellplätze als erforderlich nachgewiesen. Insgesamt werden 15 Besucherparkplätze vorgesehen. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen entlang der Feldstraße. Das Stellplatzangebot wird als hinreichend erachtet. Es kann davon ausgegangen werden, dass an Feiertagen auch die Bewohner des Plangebietes etwa zur Hälfte sich außerhalb des Plangebietes aufhalten. 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 dargestellt. Der Anregung wird nicht gefolgt. In der Marktgemeinde und der Region besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Für das Vorhaben wird eine Fläche in Anspruch genommen, die ökologisch bereits vorbelastet ist und gegenwärtig suboptimal bzw. wenig intensiv genutzt wird. Die Planung steht somit im Einklang mit dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Ein Verbrauch von landwirtschaftlicher Fläche ist hiermit nicht verbunden. Das Plangebiet wird durch die Planung in gewissem Umfang ökologisch aufgewertet (weniger Versiegelung, Gehölzpflanzungen etc.)

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Auch dem 5. Absatz, Nutzung erneuerbarer Energien' wird unserer Meinung nach nicht ausreichend Genüge getan. Ein mit fossilen Energien betriebenes BHKW stellt kein besonders ambitioniertes Projekt dar und lässt Einsparpotentiale durch PV und Solarthermie zur Heizungsunterstützung ungenutzt.	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 gewonnen Energieträgern möglich (Power2Gas, etc.). Den Bewohnern steht es frei Dachflächen-Solaranlagen zu nutzen
			Insbesondere dem 3. Unterpunkt, 3. Absatz - Zersiedelung der Landschaft - wird durch dieses Vorhaben widersprochen. Die geplante Bebauung führt ersichtlich zum Entstehen einer Splittersiedlung. Diese ist nicht an das bestehende Siedlungsgebiet angebunden und leistet der Zersiedelung der Kulturlandschaft Vorschub. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung besteht eben nicht darin, zwischen Feldern eine Reihenhaussiedlung zu ermöglichen. Auch eine Wiedernutzung besteht gerade nicht, war das Gelände doch niemals als Wohngebiet genutzt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Plangebiet ist bereits heute bebaut. Das Vorhaben leistet somit keinen Beitrag zu einer Zersiedelung der Landschaft.
			Zum Punkt A7.1.5 Regionalplan Punkt B.V. Infrastruktur - Verkehr Die Anbindung an den ÖPNV, ist über eine Bushaltestelle zwar gegeben, dies aber nur unzureichend. Der Berufsverkehr erfolgt überwiegend mit Privat-PKW und führt bereits jetzt schon regelmäßig zu Staus, besonders im Nürnberger Ortsteil Kornburg. Weitere Wohnbaugebiete in Schwanstetten sind im Bau oder in der Planung und verstärken zukünftig das Verkehrsaufkommen. Dies muss mit berücksichtigt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Der durch die Errichtung von knapp 100 Wohneinheiten erzeugte motorisierte Individualverkehr ist selbst zu den Spitzenstunden angesichts der bestehenden, zuletzt rückläufigen Verkehrsbelastung der Kreisstraße vernachlässigbar. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die Vorgängernutzung (großflächiger Einzelhandel) erheblich mehr Verkehr (Lieferverkehre/Kundenverkehre) erzeugt hat, als dies durch das Wohngebiet der Fall sein wird. Eine Beeinträchtigung der Leichtigkeit des Verkehrs ist vorliegend nicht zu befürchten und wird auch von Seiten des Landkreises als Baulastträger nicht vorgebracht.
			<u>Zu den unter Punkt A.8 genannten Planinhalten</u> Das Planungsziel „Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus Reihenhäuser“ beschreibt das tatsächliche Vorhaben, einer nach WEG geteilten Wohnanlage, nur unzureichend.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Dass, wie auch im Vorhaben- und Erschließungsplan verankert, eine WEG-Wohnanlage umgesetzt werden soll ist städtebaulich irrelevant. Grundsätzlich kann ein Bebauungsplan auch keine Regelungen zu Eigentumsverhältnissen treffen.
			Das Maß der baulichen Nutzung von 0,4 als das baurechtlich zulässige Höchstmaß ermöglicht eine für den Investor gewinnmaximierte Bauweise, die den Anforderungen an ein gesundes Wohnen nicht mehr erfüllt. Diese Überbauung und Versiegelung des Bodens wird verstärkt durch die Festsetzung von Terrassen, Fahrradboxen, Vorgartenschränken und der Gleichen, die zusätzlich zu der zulässigen Bebauung erlaubt werden sollen, verstärkt den Bodenverbrauch zu Lasten eines gesunden Wohnumfeldes. Hinzukommen	Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 als Maß der baulichen Nutzung bewegt sich der Vorhabenträger innerhalb der gesetzlichen Vorgaben für Wohngebiete (§ 17 BauNVO). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Bau-

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			weiter Carports.	grundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, d. h. insgesamt bis 60 % der Fläche können versiegelt werden. Die Marktgemeinde bewegt sich mit ihrer Planung im gesetzlichen Rahmen und in einer städtebaulichen Dichte, die den Vorgaben des Baugesetzbuches hinsichtlich des sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB gerecht wird. Zudem wird das Plangebiet durch eine Entsiegelung des Bodens ökologisch aufgewertet. Eine Beeinträchtigung eines gesunden Wohnumfeldes kann nicht erkannt werden. Das Vorhaben bei Realisierung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird einschließlich der zulässigen Überschreitungen einen tatsächlichen Versiegelungsgrad von 54 % aufweisen.
			Die der Berechnung zugrunde gelegten Straßenverkehrslärmannahmen sind veraltet und berücksichtigen den immer weiter zunehmenden Verkehr nicht.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gutachten entspricht den Regeln der Technik. Die getroffenen Annahmen entsprechen dem aktuellen Kenntnisstand.
			Die Berechnungen der Gewerbelärm Emissionen beruhen auf Planwerten statt auf realen Messungen. Der Gewerbebetrieb ■■■■ fürchtet nicht zu Unrecht um seine Zukunft und plant die Abwanderung.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Berücksichtigung von Messwerten in einer schalltechnischen Untersuchung ist nicht zulässig. Die Gewerbelärmprognose berücksichtigt die zulässigen Maximalwerte, die der Gewerbebetrieb zum heutigen Zeitpunkt bereits nicht überschreiten darf. Für die Änderung des Bebauungsplans wurde eine gutachterliche Stellungnahme erstellt, die auch die Auswirkungen des Lärms der angrenzenden Gewerbebetriebe begutachtet. Die Überprüfung hat ergeben, dass bei Umsetzung von geeigneten Maßnahmen in der Grundriss- und Ausstattungsgestaltung der Häuser zu keiner Einschränkung der vorhandenen Betriebe kommt. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.
			Unberücksichtigt sind die Geruchsimmissionen durch in der Nähe gelegene Landwirtschaftliche Betriebe.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die erforderlichen Schutzabstände zu der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzung von Wohnnutzung freigehalten. In den Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen haben.
			Wir fordern deshalb die Reduzierung der baulichen Nutzung, damit ausrei-	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Mit den im Bebauungsplanentwurf

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			chend Platz für mehr Lärmschutz und gesundes Wohnen bleibt. Die Dachbegrünung ist bei allen dafür geeigneten Carports vorzuschreiben.	festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen sind gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse nachweisbar umsetzbar. Zur Auflockerung der baulichen Strukturen wird im Entwurf des Bebauungsplans nunmehr die mögliche Anzahl der Carports reduziert und ein erheblicher Anteil der Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht. Der Bebauungsplan sieht wirksame Regelungen zur Durchgrünung des Baugebietes vor. Diese werden als hinreichend erachtet. Von der Festsetzung zu begrünender Dächer von Carports wird daher abgesehen.
			Wir begrüßen die unter A8.2.5 und A8.2.6 genannten Festsetzungen von wasserdurchlässigen Stellplätzen und den Verzicht auf Zaunsockel bei der baulichen Einfriedung. Die zu fordernde Durchlässigkeit für Kleinsäuger sollte jedoch klarer formuliert werden wie das z. B. in unserer Nachbargemeinde Schwanstetten üblich ist: • (Formulierungsbeispiel) Um ein offenes Wohngebiet zu schaffen und einen anonymen Eindruck durch blickdichte, übermannshohe Einfriedungen zu vermeiden, werden lediglich Grundstückseinfriedungen aus nicht blickdichten Materialien zugelassen. • Zäune sind ohne Sockel auszuführen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Hecken aus Laubgehölzen sind zur Einfriedung ebenfalls zulässig, da sie den Charakter einer durchgrünten Wohnsiedlung unterstreichen und eine Aufwertung im Sinne des Naturschutzes darstellen. • Nicht zulässig sind dagegen Mauern und Stützmauern. Niveauunterschiede sind im Gebiet nur in geringer Höhe vorhanden und können anderweitig aufgefangen werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die bereits getroffenen Festsetzungen zu Einfriedungen sind im Hinblick auf das Ziel der ökologischen Durchlässigkeit hinreichend bestimmt. Details zu den vorgesehenen Einfriedung sind weiterhin dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
			Der Sichtweise der im Punkt A 8.2.12 - Abarbeitung der Eingriffsregelung - können wir nicht folgen und fordern stattdessen eine detaillierte tabellarische Aufstellung mit Bewertung der einzelnen Flächenanteile. Unabhängig davon bestehen wir auf einer (für Ortsrandlagen immer zu fordernde) Eingrünung die durch den vorgelegten Planentwurf fast vollständig entfernt würde. Ziel muss es sein die vorhandene Eingrünung besonders im Süd-Westlichen Teil des Grundstückes zu erhalten! (siehe Luftbild und Kartenausschnitte nächste Seite) Das gesamte Wohngebiet deshalb ist durch eine mindestens 3 m breite, durchgehende Ortsrandeingrünung aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist auf die bauplanungsrechtliche Situation abzustellen. Zweifelsohne reduziert sich gegenüber der Bestandssituation der Versiegelungsgrad, sodass naturschutzfachlich und –rechtlich kein Ausgleichsbedarf entsteht. Das Umpflanzen des Baugebietes mit einer dünnen, grünen „Wurst“ erscheint weder aus naturschutzfachlicher Sicht noch aus Gründen des Ort- und Landschaftsbildes erstrebenswert. Die geplanten zahlreichen Baupflanzungen erscheinen hier zielführender.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<u>Zum Punkt B — Umweltbericht</u> Der vorgelegte Umweltbericht ist in wesentlichen Teilen unvollständig, an einzelnen Stellen falsch. In seiner derzeitigen Fassung stellt er keine Grundlage für einen rechtmäßigen Bebauungsplan dar	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind die beteiligten Behörden insbesondere dazu aufgefordert sich im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Das Vorliegen eines umfassenden und abgeschlossenen Umweltberichtes zu diesem frühen Verfahrenszeitpunkt ist weder erforderlich noch zweckmäßig.
			Unter 1.1 spricht der Umweltbericht von der Schaffung von Wohnraum für Familien, Singles, Paare und ältere Leute. Dies widerspricht zunächst der Begründung unter A.1 und ist darüber hinaus schlicht falsch. Eine Eigentumsinheit — um Reihenhäuser handelt es sich schlicht nicht — über 3 Etagen ohne Aufzug ist sicher nicht für ältere Mitbürger geeignet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bauplanungsrechtlich handelt es sich tatsächlich nicht um Reihenhäuser. Das eine umgangssprachlich als „Reihenhaus“ bezeichnet Wohnung nicht auch für ältere Menschen geeignet ist, kann nicht grundsätzlich erkannt werden.
			Die unter B.1.2.2 geäußerte These, das Vorhaben würde die Natura 2000 Gebiete nicht beeinträchtigen, ist weder begründet noch nachvollziehbar. Angesichts der Größe des Lebensraumes der betroffenen Vogelpopulationen ist vielmehr von einer Beeinträchtigung auszugehen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Umweltbericht wird zutreffend dargestellt, dass ein Wohngebiet auf einer ehem. gewerblich genutzten Fläche auf die 1,5 bis 3,0 km entfernten Schutzgebiete keine Auswirkung hat.
			Die Ziele des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes werden entgegen der unter 8.1.2.5 geäußerten These gerade nicht berücksichtigt, dazu ausführlich bereits im Vorstehenden.	Kenntnisnahme. Auf die vorangegangenen Beschlüsse wird verwiesen.
			Unter B.2.1.2 wird eine wertvolle Biotopstruktur erwähnt. An dieser Stelle bleibt unerwähnt, dass diese Struktur dem Projekt weichen soll und ein Ausgleich nicht vorgesehen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kapitel B.2.1.2 gibt die Bestandsaufnahme wieder. Der Entfall der Biotopstruktur und weiterer Bäume wird in Verbindung mit den geplanten Neupflanzungen in Kapitel B 2.3.3 bewertet.
			Die Ergebnisse der 2017 durchgeführten Artenschutzrechtlichen Untersuchungen liegen nicht vor. Eine Bewertung der Eingriffe in Natur und biologische Vielfalt ist daher derzeit nicht abschließend möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich liegt eine mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte artenschutzrechtliche Untersuchung vor, die der Entwurfsfassung der Planung beigelegt wird. Der Bund Naturschutz, hat die Möglichkeit hierzu im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. der öffentlichen Auslegung Stellung zu nehmen.
			Unerwähnt bleibt die Nähe einer 220 kV Hochspannungsleitung zum Vorhaben. Deren Auswirkungen sind weder untersucht, noch bewertet. Auch aus diesem Grund ist der vorliegende Entwurf nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet.	Der Anregung wird nicht gefolgt. 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 gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse kann nicht erkannt werden.
			Weiterhin sind die Auswirkungen der von einem Wohngebiet typischerweise	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Umweltbericht wurde hier vervoll-

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			ausgehenden nutzungsbedingten Wirkungen (Lärm-, Luftschadstoff- und Lichtemissionen, Fahrbewegungen etc. unerwähnt. Diese Auswirkungen werden lediglich als Begründung dafür, dass das Gewerbegebiet nicht weiter betrieben werden sollte, unter B.2.2 herangezogen. Auch aus diesem ersichtlichen Abwägungsausfall heraus ist der vorliegende Plan nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet.	ständig; klar ist jedoch, dass die nutzungs- und anlagenbedingten Wirkungen eines Wohngebietes bei weitem nicht mit einem Gewerbegebiet vergleichbar sind.
			Die These unter B.2.3.2, wonach der Bebauungsgrad durch die Bebauung mit 99 WEG-Einheiten - um eigenständige Häuser handelt es sich gerade nicht-reduziert wird, ist schlicht falsch. Angesichts der derzeitigen Bebauung, die zu klassifizieren der Entwurfsverfasser wohlweislich unterlässt, soll auf dem Grundstück eine Reihe erheblicher Baukörper nebst Carports, einem Blockheizkraftwerk und diverser Nebengebäude entstehen. Diese Bebauung soll so verdichtet werden, dass selbst vor Abstandsflächenunterschreitungen nicht zurückgeschreckt werden soll. Entsprechend steigen die Baumassen und der Grad der Bebauung deutlich.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit Bebauungsgrad ist wohl der Versiegelungsgrad gemeint und der verringert sich durch die Ansiedlung der Reihenhäuser. Abstandsflächenunterschreitungen entstehen in einem sehr geringen Maße zwischen einzelnen Gebäuden und ohne Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse
			Soweit unter B.2.3.3 behauptet wird, die Planung führe in Verbindung mit den artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut, so ist dies schlicht falsch. Zum einen entsteht in handtuchgroßen Gärten zwischen 1,60 m hohen Einfriedungen gerade kein Artenreichtum, zum anderen stehen sowohl die Ergebnisse der 2017 durchgeführten Artenschutzrechtlichen Untersuchungen als auch die Definition der bislang lediglich behaupteten Ersatzmaßnahmen auf unbenannten Teilflächen der Flurstücke 297/4, 297/7 und 303/1 noch aus. Mithin sind derzeit keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die die auch aus Sicht der Planer vorhandenen Eingriffe ausgleichen. Artenschutzrechtliche Untersuchungen zur Definition der Eingriffstiefe fehlen.	Der Anregung wird gefolgt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung war für den Vorentwurf des Bebauungsplans noch nicht fertiggestellt und wird dem Entwurf beigelegt. Die notwendigen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung oder zum Ausgleich werden in der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan festgesetzt.
			Zu Recht führt der Plan aus, dass sich das geplante Wohngebiet nicht in die Landschaft einfügt. Eine Lösung bietet der Plan nicht an, die angekündigte - nicht näher bezeichnete - Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen dient im Wesentlichen zur Begrünung von Hausgärten und vermag die negativen Auswirkungen auf die Landschaft nicht im Ansatz auszugleichen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Plan sieht umfangreiche grünordnerische Pflanzmaßnahmen außerhalb der als Hausgärten vorgesehenen Bereiche vor.
			Die Belange des technischen Umweltschutzes werden nicht ausreichend gelöst. Unter A.8.2.10 führt der Plan aus, eine Versickerung von Oberflächenwasser wird nicht empfohlen. Unter B.2.3.11 wird diese wiederum gefordert. Die Problematik der fehlenden Kapazitäten der gemeindlichen Wasseraufbereitung wird nicht gelöst.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Abwasserzweckverband wurde am Verfahren beteiligt und gab eine positive Stellungnahme zum Plangebiet ab. Schmutzwasser ist den bestehenden Kanal einzuleiten. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Aufgrund der geringen Sickerfähigkeit des Bodens sind hierfür technische Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung innerhalb des

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
				Plangebietes im erforderlichen Umfang zu schaffen. Hierfür stehen ausreichende Flächen zur Verfügung.
			Den Unterlagen der Bodenuntersuchung lagen keine Pläne bei, so dass nicht nachvollziehbar ist, wo beprobt wurde und man nicht wirklich bewerten kann, ob nicht doch in Teilbereichen des Grundstücks eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist bzw. ergänzend untersucht werden sollte. Wir fordern, dass eine Regenwasserrückhaltung (z.B. durch Versickerung oder Regenrückhaltebecken) zu berücksichtigen ist. (+ zu Pkt. B.2.1.4 + B2.3.5 + B.2.3.11 des Bebauungsplans) Zusätzlich sollten die Erdarbeiten durch einen geo- und umwelttechnischen Sachverständigen begleitet werden, da nur Stichproben genommen wurden und keine flächige Untersuchung auf Altlasten stattgefunden hat. Dies ist auch Empfehlung des Bodengutachtens. (+ zu Pkt. B.2.1.3 des Bebauungsplans)	Der Hinweis wird berücksichtigt. Den Unterlagen für die öffentliche Auslegung werden die Kartenanlagen zum geotechnischen Gutachten beigelegt. In den Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass im Fall des Auffindens von schädlichen Bodenveränderungen die Erdarbeiten durch einen geo- und umwelttechnischen Sachverständigen zu begleiten sind.
			Eine Nutzung erneuerbarer Energien findet nicht statt, stattdessen wird auf das Verfeuern fossiler Brennstoffe und deren behaupteten, nicht belegten Wirkungsgrad abgehoben. Auch hier werden weder landesrechtliche Vorgaben beachtet noch Konflikte gelöst. Vielmehr soll schlicht das Produkt des Investors vermarktet werden. Angesichts der erheblichen Dachflächen drängt sich eine Nutzung von Photovoltaik, wie sie bereits im B-Plan vorgeschrieben werden kann, gerade zu auf.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die geplanten Reihenhäuser weisen einen hohen energetischen Standard auf. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein mit Gas betriebenes Blockheizkraftwerk. Dieses kann grundsätzlich mit Gas betrieben werden, dass mithilfe erneuerbarer Energien erzeugt wird. Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird nicht vorgeschrieben, wären durch die Eigentümer aber grundsätzlich realisierbar. Von der verbindlichen Regelung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird abgesehen, da sich diese momentan nicht wirtschaftlich betreiben lassen und dies im Umkehrschluss zu erhöhten Wohnraumpreisen führen würde. Der Gemeinderat erachtet hier den Belang einer auch kostengünstigen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum für schwerwiegender und die Belange des Klimaschutzes mit ausreichendem Gewicht berücksichtigt.
			Die These unter B.2.4.2, wonach nach Umsetzung der Planung nur etwa 60 % der Fläche versiegelt seien, ist falsch. Unberücksichtigt bleiben Terrassenflächen, die Flächen unter den Gartenschränken, Fahrradboxen, das Blockheizkraftwerk, Carports etc. Werden diese berücksichtigt, ergibt sich eine deutlich schlechtere Bilanz. Siehe auch unsere Anmerkungen zu A 8.2.12.	Der Anregung wird nicht verfolgt. Entsprechend der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans ist maximal eine Versiegelung von 60 % zulässig.
			Die angestrebte Nutzungsänderung ist daher als abwägungsfehlerhaft und nicht mit den überörtlichen Zielen in Einklang zu bringen abzulehnen. Zudem fehlt ihm die nötige Planreife. In Ermangelung wesentlicher Umweltinformation ist dieser nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet. Auch sind sämtliche	Kenntnisnahme. Auf die Intention des Gesetzgebers im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung möglichst frühzeitig auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hinzuweisen wird verwiesen. Planreife erlangt ein Plan, nachdem er den nachfolgenden

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Folgeprobleme wie Verkehrsinfrastruktur, Schul-, KiTa- und Kindergartenplätze, Frisch- und Abwasserversorgung nicht gelöst.	Verfahrensschritt durchlaufen hat und keine Einwände mehr gegen die Planung bestehen.
16.	LBV Kreisgruppe Roth-Schwabach Maximilianstr. 2 91161 Hilpoltstein	./.	./.	./.
17.	Stadt Schwabach Ludwigstraße 16 91126 Schwabach	04.01.2018	Bauleitplanung des Marktes Wendelstein, Ortsteil Großschwarzenlohe • 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Hörnlein Areal“ • 1. Änderung und Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Hörnlein“ • 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB 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 Ausgleich zu erbringen. Teilaufhebung „Sondergebiet Hörnlein“ Gegen die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Hörnlein" bestehen keine Bedenken. <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. Hinsichtlich der Lage des geplanten Wohngebiets ist es positiv zu bewerten, dass vorhandene versiegelte Flächen baulich nachgenutzt werden. Die ge-	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. 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. Der Markt Wendelstein verfolgt das Ziel den verbleibenden Wohnbaulandbedarf vorrangig durch Nutzung von Konversionsflächen zu decken. Eine dieser Konversionsflächen stellt das „Hörnlein-Gelände“ dar. Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten. Gutachterlich wurde ermittelt, dass innerhalb des Plangebietes gesunde

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			plante 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.	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 vorgelegerte 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.
			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 und bei der Bemessung der GRZ und GFZ unberücksichtigt bleiben müssen.	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 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	30.11.2017	Ohne Hinweise und Einwendungen	./.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	90537 Feucht			
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 zudem LEP 3.2 (Z), wonach in den Siedlungsgebieten die Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
			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: • ein schlüssiger Bedarfsnachweis für weitere Wohnbauflächen im Ortsteil Großschwarzenlohe erbracht wird sowie • eine ortsteilbezogene Auseinandersetzung mit Innenentwicklungspotentialen (Wohnbauflächen) erfolgt.	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. Der Markt Wendelstein verfolgt das Ziel den verbleibenden Wohnbaulandbedarf vorrangig durch Nutzung von Konversionsflächen zu decken. Eine dieser Konversionsflächen stellt das „Hörnlein-Gelände“ dar. Es wird im Weiteren auf die Begründung zum Vorentwurf der laufenden Flächennutzungsplanneuaufstellung des Marktes Wendelstein verwiesen.
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	/.	/.	/.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	GmbH Poststr. 2 90471 Nürnberg			
27.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Südwestpark 15 90449 Nürnberg	20.12.2017	Markt Wendelstein, Lkr. Roth, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Großschwarzenlohe (Hörnlein-Areal) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.deevodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. [..] Markt Wendelstein, Lkr. Roth, 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein im Süden von Großschwarzenlohe (Hörnlein-Areal und Sondergebiet Hörnlein), Änderungsbereich 1 lt. Plan. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
28.	Gewerbeverband Hr. Hein Wilhelm-Maisel-Str. 18b 90530 Wendelstein	./..	./..	./..
29.	Heimatverein Fr. Jantschke Schubertstr. 107 90530 Wendelstein	./..	./..	./..

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
30.	Obst- und Gartenbauverein Sorgere Weg 17 a 90530 Wendelstein	04.01.2018	Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 9 Gsl, Bebauungsplan, Hörnlein" Flächennutzungsplan Wendelstein Ihre Vorlage für das Bebauungsgebiet „Hörnlein Gsl" haben wir zur Kenntnis genommen und stellen fest, dass die ausgezeichnete Fläche des Hörnlein Areals 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, 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. Die Kinderspielfläche ist für Kinder im Wohnbereich zu gering bemessen (wie immer, für Autos schafft man Raum). Die Sammelheizanlage für die Häuser ist eine Notlösung und wird den Bewohnern auf Dauer viele Unkosten bereiten. 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. Die Kindergarten-, Hort und Kinderkrippen Situation ist überhaupt nicht geregelt. 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).	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. 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. Kenntnisnahme. Es kann nicht erkannt werden, welche infrastrukturellen Einrichtungen des Ortsteils Großschwarzenlohe bei Umsetzung des Bauvorhabens nicht ausreichend wären. Konkret wird hier durch den Verfasser der Stellungnahme auch nichts vorgebracht. 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. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das geplante Blockheizkraftwerk weist einen hohen Wirkungsgrad auf; gleichzeitig verfügen die Reihenhäuser über einen hohen energetischen Standort. 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. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Gemeinderat kann nicht erkennen, dass vorhandene Kinderbetreuungseinrichtung nicht ausreichend wären. Der Gemeinderat ist sich der Möglichkeit bewusst, Infrastrukturkostenverträge mit dem Vorhabenträger abzuschließen, sieht die Erforderlichkeit für den Fall von Kinderbetreuungseinrichtungen jedoch nicht gegeben bzw. als unverhältnismäßig an. 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

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Eine geregelte Ausfahrt aus dem Wohnkessel ist ohne Regelung kaum möglich, was der RH 1 zusätzlich zur Belastung wird. Festzustellen ist, dass an diesem Bebauungs-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). 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.	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. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.. Durch die gegenständliche Planung werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.
31.	Freiwillige Feuerwehr Groß-schwarzenlohe Gartenweg 1 90530 Wendelstein	./.	./.	./.
32.	Freiwillige Feuerwehr Wendelstein Nägeleinsbuck 90530 Wendelstein	03.01.2018	[..] 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 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 öffentli-	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			cher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB <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. <u>Löschwasserversorgung</u> 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	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.
			<u>Löschwasserversorgung</u> 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	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die erforderliche Löschwassermenge ist Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Hinweise auf die einzuhaltenden technischen Regeln (Löschwassermenge, Entnahmestellen) werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			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.	
			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.	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.
			Hausnummernzuteilung, Zuordnung Die Häuser müssen eindeutig einem Straßenzug (Straßennamen) etc. zugeteilt werden können. Eine eindeutige Hausnummernzuteilung etc. muss erfolgen. Die Identifizierung der einzelnen Wohngebäude muss ersichtlich sein. Ansonsten sind Übersichts-/Lage tafeln etc. in Verbindung mit einem Feuerwehrplan vorzusehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich. Die Vergaben von Straßennamen und Hausnrn. ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
			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. 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich. Alarmsysteme sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Alarmierungsmittel nicht möglich. Reichweiten der Sirenen nehmen durch Maßnahmen zur Wärmedämmung und Schallschutz an Gebäuden ab, sodass Sirenen immer kleinere Radian abdecken können. Um eine effiziente Warn- und Alarmierungsmöglichkeit zu gewährleisten ist ein Sirenenstandort innerhalb des Baugebietes anzusiedeln.	
			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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
33.	Umweltbeauftragter des Marktes Wendelstein Martin Luff Eschenstraße 7 90530 Wendelstein	./.	./.	./.

aufgestellt:
 Nürnberg, 06.06.2018.2018
 TB MARKERT

Matthias Fleischhauer
 Stadtplaner