Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Marktgemeinderates Wendelstein

Sitzungsdatum:	Donnerstag, den 13.12.2018		
Beginn:	16:00 Uhr	Ende:	20:45 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal, "Neues Rathaus"	Wendelstein, Schwabacher Str. 8	

Anwesend:

Vorsitzender
Werner Langhans

Marktgemeinderat

Dr. Sabine Duschner	
Cornelia Griesbeck	
Günter Haubner	ab 16.42 Uhr
Sonja Kreß von Kressenstein	von 16.10 bis 19.45 Uhr
Heinz Löhlein	
Lisa Luff	bis 19:55
Martin Luff	
Thomas Meyer	
Willibald Milde	
Doris Neugebauer	von 16:15 bis 19:30 Uhr
Johannes Pohl	
Robert Pölloth	
Thomas Puschner	
Michael Rösler	
Dr. Jörg Ruthrof	ab 17:30 Uhr
Inge Sutor	
Dr. Anja Tobermann	
Carolin Claudia Töllner	ab 16:40 Uhr
Klaus Vogel	
Dr. Benjamin Waldmann	
Susanne Wirthmann	ab 17:10 Uhr

Schriftführerin
Heike Polster

Verwaltung
Uwe Babinsky
Florian Segmüller

Presse
Gunther Hess

Büro TEAM4
Herr Bauernschmitt
Herr Krüßmann

26 Bürger

Abwesend:

berufsmäßiger Marktgemeinderat
Harald Jakob

Marktgemeinderäte
Maximilian Frisch
Ute Kluge
Helmut Mederer

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Darüber hinaus besteht mit folgender Tagesordnung Einverständnis.

Tagesordnung:

1 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für das Gebiet des Marktes Wendelstein
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: IV/825/2018

**zu 1 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für das Gebiet des Marktes Wendelstein
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüßt Herr Bauernschmitt und Herr Krüßmann vom Planungsbüro TEAM4.

Frau Marktgemeinderätin von Kress erscheint um 16:10 Uhr zur Sitzung.

Der Vorsitzende skizziert kurz den bisherigen Verfahrensablauf und übergibt das Wort an Herrn Bauernschmitt. Dieser teilt mit, dass er die Inhalte der einzelnen Stellungnahmen noch einmal zusammenfassen und erläutern werde.

Frau Marktgemeinderätin Neugebauer erscheint um 16:15 Uhr zur Sitzung.

Im Anschluss beginnt Herr Bauernschmitt mit der Erläuterung der einzelnen Stellungnahmen.

Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken - 15.06.2018 –

„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:

Der Markt Wendelstein beabsichtigt den wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufzustellen. Als Ergebnis umfassender Vorarbeiten sollen laut der vorliegenden Bauflächenübersicht 23,33 ha Wohnbauflächen, 3,97 ha gemischte Bauflächen, 1,17 ha Gemeinbedarfsflächen und 15,78 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Relevante Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

LEP Bayern - 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

LEP Bayern - 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 - 3.2 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.

LEP Bayern - 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Regionalplan RP 7 - B II Siedlungswesen
(Z) 1.2 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Regionalplan RP 7 - B I Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen
(Z) 1.3.3.2 Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden.

Regionalplan RP 7 - B I Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen
(Z) 1.3.3.5 Das Europäische Lebensraumnetz Natura 2000, bestehend aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Vogelschutzgebieten, soll erhalten und gepflegt werden.

Bewertung des Vorhabens aus landesplanerischer Sicht

Grundlage der beabsichtigten Entwicklung des Marktes Wendelstein ist eine angestrebte Bevölkerungszunahme von rund 1,5 % bis zum Jahr 2031. Daraus wird zusammen mit einem Auflockerungs- und Reservebedarf ein Brutto-Wohnbauflächenbedarf von 25,2 ha berechnet. Diese Flächen sollen laut vorliegender Begründung einen Beitrag zur Versorgung der Wohnbevölkerung im Verdichtungsraum leisten, der Abwanderung der Bevölkerung in der Altersschicht mit den meisten Haushaltsgründungen entgegenwirken sowie vorsorglich Bauflächen für die Altersgruppe der heute 6-18 jährigen im Markt Wendelstein bereitstellen.

Nach Ziel 1.2.1 LEP ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten und nach Grundsatz 3.1 LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik prognostiziert im Widerspruch zur Entwicklungsabsicht der Kommune eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Aktuell leben im Markt Wendelstein 15.717 Personen (Stand 31.12.2016), der vorhergesagte Wert für das Jahr 2034 liegt bei 15.320 Personen. Die bisherige Entwicklung war zudem in den letzten 10 Jahren nicht durchgängig positiv (Abnahme 2006 bis 2011 um 403 Personen, Zunahme von

2011 bis 2016 um 162 Personen). Es zeigt sich daneben eine starke Überalterung der im Markt Wendelstein ansässigen Bevölkerung mit einem Billeter-Maß von - 0,9 und einem erhöhten Anteil der älteren Bevölkerungsschichten im Vergleich zum übrigen Landkreis Roth, dem Bezirk Mittelfranken oder gesamt Bayerns (vgl. auch Begründung, S. 15f).

Die dennoch angeführte positive Entwicklungsabsicht des Marktes kann v.a. aufgrund der günstigen Lage im Verdichtungsraum teilweise nachvollzogen werden und ist im Sinne einer organischen Entwicklung bedingt anzuerkennen (vgl. RP 7 B II 1.2). Das konkret geplante Wachstum in Wendelstein von 1,5 % der Einwohner bis zum Jahr 2031 und der daraus ermittelte Wohnbauflächenbedarf von 25,2 ha ist allerdings auf Basis der angeführten Gründe nach h.E. zu hinterfragen und eine stärkere Orientierung an der amtlichen Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik basierend auf den grundsätzlichen Entwicklungstendenzen und demographischen Trends anzuraten. Zwar kann in diesem Sinne ein gewisser Flächenbedarf für den Anpassungsprozess und die Schaffung geeigneten Wohnraums für die stark alternde Bevölkerung anerkannt werden. Der Faktor der verfügbaren Bauflächen ist für die Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik allerdings nicht von Bedeutung (vgl. Methodik Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Wendelstein, S. 9). Die in den Unterlagen angeführte Begründung für die bisher negative Bevölkerungsentwicklung aufgrund der nicht vorhandenen Bauflächen und die zur Begegnung dessen nun notwendigen Baugebietsausweisungen, können daher nur bedingt nachvollzogen werden. Diesbezüglich ist auch auf Ziel 1.2.1 LEP hinzuweisen, nachdem in der Regel Baulandausweisungen nicht zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs geeignet sind und die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken können. Es sind vielmehr weiterführende Faktoren zur Erklärung der (bisherigen) Bevölkerungsentwicklung in die Überlegungen mit einzubeziehen (z.B. Veränderungen im privaten Umfeld der Bevölkerung, etc…)."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Forderung nach einer stärkeren Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose für den Markt Wendelstein bei der Wohnbauflächenbedarfsermittlung wird seitens des Marktes Wendelstein nicht für sinnvoll erachtet.

Die Oberste Baubehörde weist in ihren "Planungshilfen für die Bauleitplanung" ausdrücklich darauf hin:

"Grundsätzlich sollten Gemeinden bei ihrer Bedarfsprognose zusätzlich zu den gemeindespezifischen Daten auch die Daten des Landkreises und der Region einbeziehen, um die gegebenen Verflechtungen der Kommunen untereinander berücksichtigen zu können.

Der Markt Wendelstein ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum mit einem erwarteten Bevölkerungszuwachs von 5-6 bis 2036. Er grenzt direkt an die Städte Nürnberg und Schwabach an (Bevölkerungsprognose + 3,8% bzw. + 6,2 %). Im Lkr. Roth wird ein Zuwachs von + 1,3% erwartet

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung des Marktes Wendelstein ist ganz entscheidend durch die massive Zurückhaltung bei der Ausweisung von Bauflächen in den letzten 20 Jahren begründet. Der Markt Wendelstein schließt sich der zutreffenden Analyse des Landratsamtes Roth an, das aufgrund der direkten Nähe zu Nürnberg und der sehr guten Verkehrsanbindung verbunden mit einem hohen Wohnwert zu einer großen Ansiedlungsnachfrage führt. Wendelstein könnte sofort ein erheblich größeres Bevölkerungswachstum erreichen, falls ein entsprechendes Bauflächenangebot vorgehalten werden würde.

Der Hinweis, dass Bauflächenausweisungen zur Abmilderung eines Bevölkerungsrückgangs nicht geeignet sind, trifft für Regionen mit insgesamt schrumpfender Bevölkerung zu. Der Markt Wendelstein befindet sich aber wie erwähnt im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen befindet, der ein Bevölkerungswachstum von 5 % bis 6 % erwartet. Der Markt Wendelstein, als Mittelzentrum und der Großstadt Nürnberg nächste Kommune im Landkreis Roth, muss sich dieser Aufgabe stellen und dazu beitragen, den Wohnbauflächenbedarf im Verdichtungsraum als zentrales Element der kommunalen Daseinsvorsorge zu erfüllen.

Eine Ausrichtung nur an der Bevölkerungsprognose der jeweiligen Einzelgemeinde würde zudem zu regionalplanerisch völlig verfehlten Entwicklungen im Landkreis führen. Beispielsweise hat der Markt Hilpoltstein im Süden des Landkreises eine positive Bevölkerungsprognose von +8,5 % gegenüber der negativen Bevölkerungsprognose für die zentralen Orte Stadt Roth oder Markt Wendelstein. Würde sich die Bauflächenpolitik der Kommunen ausschließlich an diesen Vorgaben orientieren, wäre eine Schrumpfung der zentralen Orte und ein massives Wachstum der peripheren Gemeinden die Folge. Dies kann nicht Ziel einer sinnvollen Regionalentwicklung sein. Auch die Oberste Baubehörde am Innenministerium weist deshalb in ihren Planungshilfen für die Bauleitplanung ausdrücklich auf die regionalen Verflechtungen hin (s.o.).

Genau dies hat der Markt Wendelstein mit der vorliegenden Flächennutzungsplanung getan. Er hat seine Lage im Verdichtungsraum in Nachbarschaft der Stadt Nürnberg in die Wohnbauflächenbedarfsermittlung einfließen lassen und vor diesem Hintergrund eine sehr moderate Baulandausweisung vorgenommen. Auch in diesem Punkt stimmt der Markt Wendelstein mit der Analyse des Landratsamtes überein, das ebenfalls eine "erkennbare Zurückhaltung" bei den Bauflächenausweisungen sieht. Als Mittelzentrum im Verdichtungsraum unmittelbar an der Stadtgrenze zu Nürnberg könnte sich der Markt Wendelstein durchaus auch an einer Bevölkerungsentwicklung von 5 % bis 6 % Wachstum orientieren. Die erkennbare Zurückhaltung resultiert aus der intensiven Vorarbeit mit interessierten Bürgern (Planungswerkstatt) sowie den Analysen zur bisherigen Siedlungsentwicklung und zur Landschaftsstruktur. Letztere begrenzen ein stärkeres Siedlungswachstum. Insgesamt stellt der Markt Wendelstein fest, dass die angestrebte Bevölkerungsentwicklung von +1,5 % gut begründet und angemessen ist.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 15 Nein: 2 Anwesend: 17

„Nach Ziel 3.2 LEP sind darüber hinaus in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. In den vorliegenden Unterlagen werden insgesamt 9,04 ha freie Bauflächen im Marktgebiet ermittelt (7,89 ha Wohnbauflächen, 1,15 ha gemischte Bauflächen). Davon werden 30% als Innenentwicklungspotentiale (2,7 ha) anerkannt. Begründet wird diese Festlegung mit der privaten Bevorratung der Flächen oder einer mittelfristig fehlenden Abgabebereitschaft. Auch handelt es sich gemäß der Unterlagen um Nebenflächen wie Gärten, Kleintierhaltungen, Lagerflächen etc. die zur dörflichen Siedlungsstruktur gehören und auch nicht zwingend einer Bebauung zugeführt werden sollen (vgl. Begründung S. 30). Weiterhin werden die Konversionsflächen in Großschwarzenlohe (2,6 ha Hörnlein-Areal) und zu 50 % in Röthenbach (0,5 ha) vom Bedarf abgezogen. Insgesamt werden somit rund 5,6 ha Innenentwicklungspotentiale von dem zuvor ermittelten Brutto-Wohnbauflächenbedarf von 25,2 ha subtrahiert und ein neu darzustellender Flächenbedarf von 19,4 ha festgestellt.

Die vergleichsweise geringe Anrechnung von 30% der ermittelten 9,04 ha an freien Bauflächen ist nach h.E. zu hinterfragen. Durch private Bebauung und Nachverdichtung ortsansäs-

siger Familienangehöriger kann ebenfalls ein entsprechender Wohnbauflächenbedarf gedeckt werden und eine aktuelle Nichtverfügbarkeit von Freiflächen kann nicht als unveränderlich innerhalb des Planungshorizonts des Flächennutzungsplans angenommen werden. Es sollte sich daher mit dieser Festlegung nochmals auseinandergesetzt werden. Es wird zusätzlich auch auf die eigene Aussage hingewiesen, dass aufgrund des Generationenwechsels in den kommenden Jahren mit einem nicht unerheblichen Potential an frei werdenden Einfamilienhäusern in den ausgedehnten Wohngebieten der 60er und 70er Jahre zu rechnen ist (vgl. Begründung S.20 mit genannter Studie aus dem Jahr 2012).

Alternativ sind Flächen die dauerhaft einer Bebauung nicht zugeführt werden können aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen. Gerade hier zeigt sich, dass erneut Gebiete im Planentwurf ausgewiesen sind, die im bisher wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt waren und offensichtlich bisher nicht entwickelt werden konnten. Solch konkrete Flächen wären entsprechend zu hinterfragen und ggf. in der aktuellen Planung vorrangig zurückzunehmen. Die in der Begründung auf S. 65 in Aussicht gestellte Abfrage aller Grundeigentümer hinsichtlich einer entsprechenden Veräußerungs- oder Entwicklungsabsicht der geplanten Flächen, bietet gemeinsam mit der Berücksichtigung weiterer fachlicher Belange nach h.E. hierfür eine geeignete Entscheidungsgrundlage. Auf die notwendige Anbindung aller geplanten Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten gemäß Ziel 3.3 LEP wird an dieser Stelle vorsorglich hingewiesen."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die geringe Anrechnung von 30 % der ermittelten 9 ha freien Bauflächen ist aus Sicht der Marktes Wendelstein zutreffend. Die festgestellten freien Bauflächen haben nur einen Anteil von 3 % an der Baufläche des Marktes, dies ist extrem gering im Vergleich zu anderen Gemeinden. Der Großteil dieser freien Bauflächen wird teilweise grundsätzlich nicht verkauft, teilweise aus Spekulationsgründen und teilweise für Nachgeborene zurückgehalten. Teilweise handelt es sich auch um schwierige oder schlecht zu bebauende Flächen, in den kleineren Ortsteilen häufig um unbebaute Nebenflächen bestehender oder ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen. Hier besteht häufig keine Bereitschaft zur Bebauung dieser Flächen. Insgesamt hält der Markt Wendelstein an der Anrechnung von ca. 30 % der freien Bauflächen deshalb fest. Auch das Potenzial an frei werdenden Einfamilienhäusern ist in der Statistik des Landesamtes bereits enthalten, unter Berücksichtigung dieses Potenzials wird die negative Bevölkerungsentwicklung von -1,5 % prognostiziert. Deshalb können die frei werdenden Einfamilienhäuser alleine nicht zur ausreichenden Befriedigung des Bauflächenbedarfes beitragen. Auch diesen Aspekt hat das Landratsamt treffend analysiert, das eine Kombination von Innenentwicklung und neuen Bauflächenausweisungen für angemessen erachtet.

Der Hinweis zur Rücknahme von Flächen, die dauerhaft einer Bebauung nicht zugeführt werden können, wird berücksichtigt. Allerdings handelt es sich bei den abgefragten freien Bauflächen wie bereits dargelegt um einzelne kleinere innerörtliche Freiflächen, für die eine Rücknahme nicht sinnvoll ist. Größere neue Bauflächenausweisungen, an denen kein Interesse der Grundeigentümer besteht, werden nicht ausgewiesen bzw. entsprechend zurückgenommen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 15 Nein: 2 Anwesend: 17

„Hinsichtlich der im vorliegenden Planentwurf konkret geplanten Flächen besteht grundsätzlich ein Widerspruch zwischen dem beabsichtigen Umfang der zukünftigen Wohnbauflächen

und dem bisher ermittelten Wohnbauflächenbedarf. Im vorliegenden Planentwurf sind aktuell etwa 26 ha Wohnbauflächen dargestellt (inkl. Konversionsflächen, eigene Messung). Hinzu kommen gemischte Bauflächen von ca. 4 ha, die in den Ortsteilen ebenfalls zur Bedarfsdeckung von Wohnbebauung mit beitragen. Vor dem Hintergrund der o.g. amtlichen Bevölkerungsprognose und den stärker zu berücksichtigenden Innenentwicklungspotentialen sind diese beabsichtigen Flächenausweisungen daher entsprechend zu reduzieren und an den ermittelten bzw. zu überprüfenden Wohnbauflächenbedarf anzugleichen. Es wird nochmals auf die angeführte Abfrage der Grundstückseigentümer und die als Resultat mögliche Überarbeitung der bisherigen Ausweisungen hingewiesen (vgl. Begründung S. 65)."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis zum Widerspruch zwischen dem beabsichtigten Umfang der zukünftigen Wohnbauflächen und den Darstellungen im Vorentwurf wird berücksichtigt. Auch hier hat sich der Markt Wendelstein an den Vorgaben des Baugesetzbuches und der Obersten Baubehörde orientiert. Diese sehen im Vorentwurf ausdrücklich eine Darstellung von Planungsalternativen vor Insofern sind zwangsläufig im Vorentwurf mehr Flächen dargestellt als erforderlich, um im Laufe des Aufstellungsverfahrens die Alternativen mit der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange diskutieren zu können und eine abschließende Abwägung unter den unterschiedlichen Alternativen vornehmen zu können. Dies ist in der Begründung auch so dargelegt.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 15 Nein: 2 Anwesend: 17

„Neben dieser ausführlichen Auseinandersetzung mit dem Wohnbauflächenbedarf sollten für die geplante Darstellung der ca. 15,8 ha gewerblicher Bauflächen die in der Begründung enthaltenen Aussagen auf S. 65 zum Bedarf zudem konkretisiert und nachvollziehbar dargestellt werden."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Hinsichtlich des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen wird auf die aktuellen Gewerbeflächenkonzepte der Stadt Nürnberg und des Landkreises Nürnberger Land hingewiesen, die beide einen erheblichen Bedarf an Gewerbeflächen in der Region nachweisen und die ebenso deutlich herausstellen, dass der nachgewiesene Bedarf innerhalb der jeweiligen Gebietskörperschaften nicht oder nur schwer erfüllt werden kann. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Situation im Landkreis Roth hiervon erheblich unterscheidet, insbesondere nicht in den verkehrsgünstig und Ballungsraum nahe gelegenen Gemeinden wie dem Markt Wendelstein. Der Markt Wendelstein hat derzeit keine frei verfügbaren bebaubaren gewerblichen Bauflächen und kann weder Anfragen örtlicher Betriebe (Erweiterung, Umsiedlung) noch Anfragen auswärtiger Betriebe befriedigen. Deshalb ist die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen im Marktgebiet von Wendelstein erforderlich.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 14 Nein: 3 Anwesend: 17

„Hinsichtlich der dargestellten Gemeinbedarfsflächen und des geplanten Feuerwehrzentrums zwischen den Ortsteilen Klein- und Großschwarzenlohe, wird auf die entsprechende Bauleitplanung (12. Änderung FNP + Aufstellung BP Nr. 13 "Feuerwehrzentrum Schwarzenlohe")

und die abgegebenen Stellungnahmen verwiesen (vgl. RMF-SG24-8314.01-187-1-7 und RMF-SG24-8314.01-187-7-2 vom 16.05.2018).“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Das geplante Feuerwehrzentrum Kleinschwarzenlohe wird aus der Planung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 17 Nein: 0 Anwesend: 17

„Mehrere der im vorliegenden Entwurf konkret dargestellten Flächen sind aktuell mit Wald besetzt. Gemäß Ziel RP 7 B IV 4.1 ist die Flächensubstanz des Waldes, die durch entsprechende Vorhaben verloren geht, innerhalb des Verdichtungsraums vollständig auszugleichen. Insbesondere auf die Lage der gewerblichen Baufläche G1 des Hauptorts Wendelstein im SPA-Gebiet Nürnberger Reichswald, im Bannwald Südlicher Reichswald und im Landschaftsschutzgebiet "Südl. Mittelfr. Becken östl. der Schwäb. Rezat u. Rednitz mit Vorland der Mittl. Frankenalb" wird hingewiesen. Nach Ziel RP 7 B I 1.3.3.2 sollen die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region langfristig in ihrem Bestand gesichert werden und nach RP 7 B I 1.3.3.5 soll das Europäische Lebensraumnetz Natura 2000, bestehend aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Vogelschutzgebieten erhalten und gepflegt werden. Eine intensive Abstimmung mit den relevanten Fachstellen bezüglich dieser Aspekte ist daher angezeigt.“

Frau Marktgemeinderätin Dr. Tobermann erscheint um 16:40 Uhr, Herr Marktgemeinderat Haubner um 16:42 Uhr zur Sitzung.

Der Vorsitzende stellt die Bauflächen einzeln zur Abstimmung.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgende Beschlüsse:

Die weiteren Hinweise zur Betroffenheit von Waldflächen im Verdichtungsraum werden zur Kenntnis genommen. Die geplanten Eingriffe in den Wald werden zum Entwurf deutlich reduziert. Zurückgenommen werden folgende Teilflächen: Wendelstein M 3, W 4, G 1 (deutliche Verkleinerung), Röthenbach W 1, W 4. Insgesamt wird damit die beanspruchte Waldfläche erheblich reduziert. Bei der betroffenen Fläche im Gewerbegebiet G 1 im Markt Wendelstein wurde so abgegrenzt, dass die verlorengehende Bannwaldfläche unmittelbar im Anschluss an den dortigen Bannwald innerhalb der geplanten Fläche wiederaufgeforstet werden kann, so dass ein flächengleicher Ausgleich möglich ist und die Neuaufforstung optimal den Zielen des Vogelschutzgebietes und FFH-Gebiets angepasst werden kann.

Wendelstein: M 3

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Wendelstein: W 4

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19
Wendelstein G 1 (deutliche Verkleinerung):

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 16 Nein: 3 Anwesend: 19

Röthenbach W 1 (vollständige Herausnahme)

Mehrheitlich abgelehnt
Ja: 5 Nein: 14 Anwesend: 19

Frau Marktgemeinderätin Griesbeck beantragt, die Fläche FlNr. 105 als Wohnbaufläche im Entwurf des Flächennutzungsplanes zu belassen.

Röthenbach W 1 (bis auf FlNr. 105):

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 14 Nein: 5 Anwesend: 19

Röthenbach W 4

Herr Marktgemeinderat Haubner enthält sich der Beratung und Abstimmung.

Einstimmig beschlossen
Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 19

„Zusammenfassend sind die geplanten Flächenausweisungen nach h. E. zu umfangreich und hinsichtlich der angeführten Erfordernisse der Raumordnung zu überprüfen. Bei entsprechender Reduzierung der geplanten Flächendarstellungen, Würdigung der dargestellten Belange und Beachtung der erläuterten Hinweise können Einwendungen aus landesplanerischer Sicht zurückgestellt werden."

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Markt Wendelstein reduziert nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die im Vorentwurf dargestellten Bauflächen. Zum Entwurf werden Wohnbauflächen in einem Umfang von 10,30 ha, gemischte Bauflächen mit 9,3 ha, gewerbliche Bauflächen mit 9,86 ha und Gemeinbedarfsflächen mit 0,37 ha dargestellt. In Summe werden im Entwurf statt bisher 44,25 ha nur noch 29,83 ha derzeit unbebaute Fläche als neue Baufläche dargestellt.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

Planungsverband Region Nürnberg, Nürnberg, 14.05.2018

„Der Planungsausschuss des Planungsverbandes Region Nürnberg hat in seiner Sitzung vom 14.05.2018 die beiliegende Stellungnahme beschlossen.

Der Beschluss stellt gleichzeitig die Stellungnahme des Planungsverbands im Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB dar. Eine erneute Vorlage der Planunterlagen (bzw. Anhö-

rung des Planungsverbandes) ist nur erforderlich, sofern sich Lage und Umfang des bisherigen Bauleitplanes verändern.

Bewertung aus regionalplanerischer Sicht:
Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Im Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Hrsg. im April 2016) wird für den Markt Wendelstein ein 'Bevölkerungsrückgang von 15.648 "Einwohnern im Jahr 2014 auf insgesamt 15.300 Einwohner bis ins Jahr 2034 prognostiziert. Für den Gesamtlandkreis Roth wird eine Veränderung 2034 gegenüber 2014 von 2,5 % bis unter 2,5 % (vgl. Demographie-Spiegel S. 4) prognostiziert. Im Widerspruch zu den Bevölkerungsprognosen wird für Wendelstein in den Planunterlagen für den Planungszeitraum von 15 Jahren ein Bevölkerungszuwachs von 1,5% angestrebt. Der Widerspruch zum prognostizierten leichten Rückgang der Bevölkerung gemäß Demographie-Spiegel wird vor allem in der mangelnden Verfügbarkeit von Bauland begründet, ohne die eine positivere Bevölkerungsentwicklung stattfände. Dieser Faktor spielt jedoch bei der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik keine Rolle (vgl. Demographie-Spiegel S. 9). zudem stellen Flächenausweisungen in der Regel kein geeignetes Mittel zur Bekämpfung des demographischen Wandels dar (vgl. LEP 1.2.1 (Z) in Verbindung mit LEP 1.2.1 B).

Laut Planunterlagen (S. 17 u. S. 28) wird die Notwendigkeit, Wohnbauflächen auszuweisen u.a. in erster Linie auch damit begründet, dass weder für junge, innerhalb des Planungshorizonts eines FNP potentiell bauwillige, Bevölkerungsschichten Wohnbauland zur Verfügung stehe, noch für die im Zuge des demographischen Wandels stark wachsenden Bevölkerungsschichten der über 50 Jährigen und 65 Jährigen. Diese Argumentation kann in gewissem Umfang nachvollzogen werden. Insbesondere im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsveränderung 2034 gegenüber 2014 der Gruppe der ,,65-Jährigen oder Altere" ist der Markt Wendelstein stark von Alterungsprozessen betroffen, was sicherlich gewisse Anpassungsprozesse auch im Hinblick auf die Schaffung geeigneten Wohnraums erforderlich macht. Nur bedingt nachvollzogen werden kann allerdings die Argumentation, dass ein Rückgang der ortsansässigen jungen Bevölkerung bzw. deren Abwanderung insbesondere durch verstärkte Flächenneuausweisungen und der damit einhergehenden Bereitstellung von attraktivem Bauland gestoppt werden soll. Gerade für diese Bevölkerungsschicht werden ja laut Planunterlagen auch lnnenentwicklungspotentiale bevorratet, so dass hier vor dem Hintergrund des Planungshorizontseines FNP von ca. 15 Jahren sicher weitere für eigene Nachkommen oder Enkelkinder reservierte Baulücken und Innenentwicklungspotenziale einer künftigen Bebauung zugeführt werden können sollten. Darüber hinaus liegen die Abwanderungen sicherlich nicht allein in der mangelnden Verfügbarkeit von Bauland begründet, sondern auch in anderen Faktoren, wie dem Fortzug an den Studien- oder Arbeitsort, dem Wechsel des Wohnstandortes auf Grund von Veränderungen des privaten Umfelds usw. Zudem wird auf S. 21 der Planunterlagen dargelegt, dass in den kommenden Jahren laut einer Studie im Marktgemeindegebiet mit einem nicht unerheblichen Potential an frei werdenden Einfamilienhäusern in den ausgedehnten Wohngebieten der 60er und 70er Jahren zu rechnen sei. Insbesondere angesichts des Ziels LEP 3.2, wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind, gilt es sich mit diesen Themen im weiteren Verfahren nochmals kritisch auseinanderzusetzen, auch angesichts der Tatsache, dass lediglich 2,7 ha (zuzüglich Konversionsflächen) von insgesamt rund 9 ha freien Bauflächen (Wohn- und gemischte Bauflächen) an Innenentwicklungspotentialen berücksichtigt und vom Bedarf abgezogen werden (vgl. Planunterlagen S. 30). Insgesamt wird ein verbleibender, neu abzudeckender Bedarf von 19,4 ha errechnet. In der Bauflächenübersicht sind jedoch 23,33 ha an geplanten Wohnbauflächen und 3,97 ha an geplanten gemischten Bauflächen dargestellt. In diese Werte sind die Konversionsflächen

(3,56 ha) noch nicht einmal mit einbezogen. Insgesamt sind demzufolge deutlich mehr Flächen dargestellt, als mit der eigenen Bedarfsberechnung errechnet.
Bezüglich der dargestellten gewerblichen Bauflächen ist eine Auseinandersetzung mit dem Bedarf in den Planunterlagen bislang nicht vorhanden und daher zu ergänzen.

Unabhängig von diesen grundlegenden Ausführungen gibt es zu einzelnen Flächen aus regionalplanerischer Sicht Folgendes anzumerken:

Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen
Die Wohnbaufläche W4 und die gemischte Baufläche M3 im Ortsteil Wendelstein liegen im Randbereich des regionalen Grünzugs ‚Schwarzachtal' (zur Rednitz). Gemäß Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7) B I 2.1 (künftig: 7.2.3.1 (Z)) sollen Maßnahmen, die die Funktion der regionalen Grünzüge beeinträchtigen, vermieden werden. Die Ausweisung der Fläche M3 umfasst das ehemalige Brauereigelände und ist in weiten Teilen bereits bebaut. H.E. kann dies als eine Art Bestandsnachführung betrachtet werden. Funktionsbeeinträchtigungen sind nicht erkennbar. Die Fläche W4 stellt eine kleinteilige Ortsabrundung südlich des Brauereigeländes dar. Das gesamte Areal ist zudem durch die Röthenbacher Straße vom originären Schwarzachtal abgetrennt, so dass hier ebenfalls von keiner Funktionsbeeinträchtigung im Hinblick auf den regionalen Grünzug auszugehen ist.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unbeschadet der Zustimmung des Planungsverbandes werden beide Flächen aus der Planung genommen und der Grünzug so nicht beeinträchtigt wird.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

„Gewerbliche Bauflächen
Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen (G1) an der östlichen Sperbersloher Straße tangiert das SPA-Gebiet Nürnberger Reichswald, den Bannwald Südlicher Reichswald und das Landschaftsschutzgebiet "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat u. Rednitz mit Vorland der Mittl. Frankenalb". Gemäß RP (7) B 11 .3.3.2 (Z) sollen die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Laut RP (7) B I 1.3.3.5 (Z) soll das Europäische Lebensraumnetz Natura 2000, bestehend aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Vogelschutzgebieten erhalten und gepflegt werden. Diesbezüglich ist eine enge Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen obligatorisch.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die geplante Baufläche wird zum Entwurf deutlich reduziert. Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet unterbleibt, das SPA.-Gebiet und der Bannwald werden nur geringfügig beansprucht um ausreichende Grundstückstiefen für die geplante gewerbliche Nutzung zu schaffen. Unmittelbar angrenzend an die Eingriffsfläche wird eine flächengleiche Ersatzaufforstung abgestimmt auf die Ziele des SPA erfolgen. Diese Fläche könnte auch in das SPA eingegliedert werden. Insgesamt erfolgt durch die geänderte Planung kein Verlust an Waldfläche. Die vorgesehene Ersatzaufforstung kann optimal für die Ziele des Vogelschutzgebietes ausgestaltet werden.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 16 Nein: 3 Anwesend: 19

„Flächen für den Gemeinbedarf
Bezüglich der Fläche Gem 1 wird auf die regionalplanerische Stellungnahme zu den aktuell separat laufenden Bauleitplanverfahren 12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 13 Kleinschwarzenlohe "Feuerwehrzentrum Schwarzenlohe" vom 27.04.2018 verwiesen. Diese Stellungnahme gilt inhaltlich auch für die im Vergleich zu diesen beiden Bauleitplanverfahren in identischer Form im Rahmen der Neuaufstellung des FNP dargestellte Fläche Gem 1."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Das geplante Feuerwehrzentrum Kleinschwarzenlohe wird aus der Planung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

„Sonstige Hinweise:
Mehrere der im FNP dargestellten Flächen bestehen aktuell aus Wald. Vorsorglich wird daher Im Hinblick auf eine potentielle künftige verbindliche Bauleitplanurig auch auf RP 7 B IV (Z) verwiesen, wonach die Flächensubstanz des Waldes im Verdichtungsraum erhalten werden soll, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die weiteren Hinweise zur Betroffenheit von Waldflächen im Verdichtungsraum werden zur Kenntnis genommen. Die geplanten Eingriffe in den Wald werden zum Entwurf deutlich reduziert. Zurückgenommen werden folgende Teilflächen: Wendelstein: M 3, W 4, G 1 (deutliche Verkleinerung), Röthenbach W 1 (bis auf FlNr. 105), W 4. Insgesamt wird damit die beanspruchte Waldfläche erheblich reduziert. Bei der betroffenen Fläche im Gewerbegebiet G 1 im Markt Wendelstein wurde so abgegrenzt, dass die verlorengehende Bannwaldfläche unmittelbar im Anschluss an den dortigen Bannwald innerhalb der geplanten Fläche wiederaufgeforstet werden kann, so dass ein flächengleicher Ausgleich möglich ist und die Neuaufforstung optimal den Zielen des Vogelschutzgebietes und FFH-Gebiets angepasst werden kann.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

„Aus regionalplanerischer Sicht wird empfohlen, keine Einwendungen gegen das o. a. Planvorhaben zu erheben, falls:

- ein schlüssiger Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflachen erbracht wird, der sich an den Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes orientiert, „

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Forderung nach einer stärkeren Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose für den Markt Wendelstein bei der Wohnbauflächenbedarfsermittlung wird seitens des Marktes Wendelstein nicht für sinnvoll erachtet.

Die Oberste Baubehörde weist in ihren "Planungshilfen für die Bauleitplanung" ausdrücklich darauf hin:

"Grundsätzlich sollten Gemeinden bei ihrer Bedarfsprognose zusätzlich zu den gemeindespezifischen Daten auch die Daten des Landkreises und der Region einbeziehen, um die gegebenen Verflechtungen der Kommunen untereinander berücksichtigen zu können."

Der Markt Wendelstein ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum mit einem erwarteten Bevölkerungszuwachs von 5-6 bis 2036. Er grenzt direkt an die Städte Nürnberg und Schwabach an (Bevölkerungsprognose + 3,8% bzw. + 6,2 %). Im Lkr. Roth wird ein Zuwachs von + 1,3% erwartet

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung des Marktes Wendelstein ist ganz entscheidend durch die massive Zurückhaltung bei der Ausweisung von Bauflächen in den letzten 20 Jahren begründet. Der Markt Wendelstein schließt sich der zutreffenden Analyse des Landratsamtes Roth an, das aufgrund der direkten Nähe zu Nürnberg und der sehr guten Verkehrsanbindung verbunden mit einem hohen Wohnwert zu einer großen Ansiedlungsnachfrage führt. Wendelstein könnte sofort ein erheblich größeres Bevölkerungswachstum erreichen, falls ein entsprechendes Bauflächenangebot vorgehalten werden würde.

Der Hinweis, dass Bauflächenausweisungen zur Abmilderung eines Bevölkerungsrückgangs nicht geeignet sind, trifft für Regionen mit insgesamt schrumpfender Bevölkerung zu. Der Markt Wendelstein befindet sich aber wie erwähnt im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen befindet, der ein Bevölkerungswachstum von 5 % bis 6 % erwartet. Der Markt Wendelstein, als Mittelzentrum und der Großstadt Nürnberg nächste Kommune im Landkreis Roth, muss sich dieser Aufgabe stellen und dazu beitragen, den Wohnbauflächenbedarf im Verdichtungsraum als zentrales Element der kommunalen Daseinsvorsorge zu erfüllen.

Eine Ausrichtung nur an der Bevölkerungsprognose der jeweiligen Einzelgemeinde würde zudem zu regionalplanerisch völlig verfehlten Entwicklungen im Landkreis führen. Beispielsweise hat der Markt Hilpoltstein im Süden des Landkreises eine positive Bevölkerungsprognose von +8,5 % gegenüber der negativen Bevölkerungsprognose für die zentralen Orte Stadt Roth oder Markt Wendelstein. Würde sich die Bauflächenpolitik der Kommunen ausschließlich an diesen Vorgaben orientieren, wäre eine Schrumpfung der zentralen Orte und ein massives Wachstum der peripheren Gemeinden die Folge. Dies kann nicht Ziel einer sinnvollen Regionalentwicklung sein. Auch die Oberste Baubehörde am Innenministerium weist deshalb in ihren Planungshilfen für die Bauleitplanung ausdrücklich auf die regionalen Verflechtungen hin (s.o.).

Genau dies hat der Markt Wendelstein mit der vorliegenden Flächennutzungsplanung getan. Er hat seine Lage im Verdichtungsraum in Nachbarschaft der Stadt Nürnberg in die Wohnbauflächenbedarfsermittlung einfließen lassen und vor diesem Hintergrund eine sehr moderate Baulandausweisung vorgenommen. Auch in diesem Punkt stimmt der Markt Wendelstein mit der Analyse des Landratsamtes überein, das ebenfalls eine "erkennbare Zurückhaltung" bei den Bauflächenausweisungen sieht. Als Mittelzentrum im Verdichtungsraum unmittelbar an der Stadtgrenze zu Nürnberg könnte sich der Markt Wendelstein durchaus auch an einer Bevölkerungsentwicklung von 5 % bis 6 % Wachstum orientieren. Die erkennbare Zurückhaltung resultiert aus der intensiven Vorarbeit mit interessierten Bürgern (Planungswerk-

statt) sowie den Analysen zur bisherigen Siedlungsentwicklung und zur Landschaftsstruktur. Letztere begrenzen ein stärkeres Siedlungswachstum. Insgesamt stellt der Markt Wendelstein fest, dass die angestrebte Bevölkerungsentwicklung von +1,5 % gut begründet und angemessen ist.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

„- die geplanten Flächenausweisungen in Übereinstimmung mit den errechneten Flächenbedarfen gebracht werden,“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis zum Widerspruch zwischen dem beabsichtigten Umfang der zukünftigen Wohnbauflächen und den Darstellungen im Vorentwurf wird berücksichtigt. Auch hier hat sich der Markt Wendelstein an den Vorgaben des Baugesetzbuches und der Obersten Baubehörde orientiert. Diese sehen im Vorentwurf ausdrücklich eine Darstellung von Planungsalternativen vor Insofern sind zwangsläufig im Vorentwurf mehr Flächen dargestellt als erforderlich, um im Laufe des Aufstellungsverfahrens die Alternativen mit der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange diskutieren zu können und eine abschließende Abwägung unter den unterschiedlichen Alternativen vornehmen zu können. Dies ist in der Begründung auch so dargelegt.

Der Markt Wendelstein reduziert nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die im Vorentwurf dargestellten Bauflächen. Zum Entwurf werden Wohnbauflächen in einem Umfang von 10,3 ha, gemischte Bauflächen mit 9,3 ha, gewerbliche Bauflächen mit 9,86 ha und Gemeinbedarfsflächen mit 0,37 ha dargestellt. In Summe werden im Entwurf statt bisher 44,25 ha nur noch 29,83 ha derzeit unbebaute Fläche als neue Baufläche dargestellt.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

„- eine nochmalige intensive und kritische Auseinandersetzung mit Innenentwicklungspotentialen (insbesondere Wohnbauflachen) in der o.a. Weise erfolgt,“

Frau Marktgemeinderätin Luff ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotentialen ist seit Jahren Thema im Markt Wendelstein. Die festgestellten freien Bauflächen haben nur einen Anteil von 3 % an der Baufläche des Marktes, dies ist extrem gering im Vergleich zu anderen Gemeinden. Der Großteil dieser freien Bauflächen wird teilweise grundsätzlich nicht verkauft, teilweise aus Spekulationsgründen und teilweise für Nachgeborene zurückgehalten. Teilweise handelt es sich auch um schwierige oder schlecht zu bebauende Flächen, in den kleineren Ortsteilen häufig um unbebaute Nebenflächen bestehender oder ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen. Hier besteht häufig keine Bereitschaft zur Bebauung dieser Flächen. Insgesamt hält der Markt Wendelstein an der Anrechnung von ca. 30 % der freien Bauflächen deshalb fest.

Auch das Potenzial an frei werdenden Einfamilienhäusern ist in der Statistik des Landesamtes bereits enthalten, unter Berücksichtigung dieses Potenzials wird die negative Bevölkerungsentwicklung von -1,5 % prognostiziert. Deshalb können die frei werdenden Einfamilien-

häuser alleine nicht zur ausreichenden Befriedigung des Bauflächenbedarfes beitragen. Auch diesen Aspekt hat das Landratsamt treffend analysiert, das eine Kombination von Innenentwicklung und neuen Bauflächenausweisungen für angemessen erachtet.

Der Hinweis zur Rücknahme von Flächen, die dauerhaft einer Bebauung nicht zugeführt werden können, wird berücksichtigt. Allerdings handelt es sich bei den abgefragten freien Bauflächen wie bereits dargelegt um einzelne kleinere innerörtliche Freiflächen, für die eine Rücknahme nicht sinnvoll ist. Größere neue Bauflächenausweisungen, an denen kein Interesse der Grundeigentümer besteht, werden nicht ausgewiesen bzw. entsprechend zurückgenommen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 16 Nein: 2 Anwesend: 18

„- eine Auseinandersetzung mit dem Bedarf bezogen auf die gewerblichen Bauflächen stattfindet und“

Frau Marktgemeinderätin Luff ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Hinsichtlich des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen wird auf die aktuellen Gewerbeflächenkonzepte der Stadt Nürnberg und des Landkreises Nürnberger Land hingewiesen, die beide einen erheblichen Bedarf an Gewerbeflächen in der Region nachweisen und die ebenso deutlich herausstellen, dass der nachgewiesene Bedarf innerhalb der jeweiligen Gebietskörperschaften nicht oder nur schwer erfüllt werden kann. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Situation im Landkreis Roth hiervon erheblich unterscheidet, insbesondere nicht in den verkehrsgünstig und Ballungsraum nahe gelegenen Gemeinden wie dem Markt Wendelstein. Der Markt Wendelstein hat derzeit keine frei verfügbaren bebaubaren gewerblichen Bauflächen und kann weder Anfragen örtlicher Betriebe (Erweiterung, Umsiedlung) noch Anfragen auswärtiger Betriebe befriedigen. Deshalb ist die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen im Marktgebiet von Wendelstein erforderlich.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 16 Nein: 2 Anwesend: 18

„eine intensive Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen zu den o. a. Flächen durchgeführt wird.“

Frau Marktgemeinderätin Wirthmann erscheint um 17:10 Uhr zur Sitzung. Es erfolgt eine Einzelabstimmung über die betroffenen Flächen.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgende Beschlüsse:

Die Naturschutzbehörde wurde beteiligt. Zur Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken – 15.06.2018 – Teil 6 wurde bereits beschlossen, folgende Flächen zu streichen bzw. zu verkleinern: Wendelstein W 4 (Herausnahme), M 3 (Herausnahme), G 1 (Verkleinerung) Röthenbach W 1 (gestrichen bis auf FlNr. 105), W 4, Kleinschwarzenlohe Gem 1 (Feuerwehrzentrum; gestrichen)

Aufgrund der Stellungnahme und der vorgebrachten Sachargumente werden folgende Bauflächen gestrichen bzw. verkleinert:

Wendelstein W 1 (Herausnahme):

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Kleinschwarzenlohe W 4 (deutliche Verkleinerung):

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Kleinschwarzenlohe W 2 (Herausnahme)

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 1 Anwesend: 19

Großschwarzenlohe W 2 (Herausnahme)

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Beschlussvorschlag insgesamt:

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 16 Nein: 4 Anwesend: 20

Landratsamt Roth, 14.06.2018

„Die Neuaufstellung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan wird seitens des Landratsamtes ausdrücklich begrüßt. Damit steht künftig wieder eine aktuelle und lesbare Arbeitsgrundlage für bauleitplanerische Verfahren und die bauliche Entwicklung des Marktes zur Verfügung. Mit der vorliegenden Planung soll die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Marktes Wendelstein für einen ca. 15-jährigen Zeitraum neu konzipiert werden. Dabei wird für diesen Zeitraum laut Begründung ein Bevölkerungswachstum von 1 ,5 % angestrebt. Aus ortsplanerischer Sicht wird dieser Zeitraum vermutlich von folgenden Randbedingungen geprägt sein:

- Wendelstein hat im Landkreis Roth die mit Abstand höchsten Baulandpreise. Dies spiegelt eine große Nachfrage wider, der nur ein sehr geringes Angebot gegenübersteht.
- Die direkte Nähe zu Nürnberg bzw. die sehr gute Verkehrsanbindung verbunden mit einem hohen Wohnwert wird auch zu einer größeren Ansiedelungsnachfrage führen. Diese Nachfrage ist vermutlich so groß, dass Wendelstein ein sofortiges erhebliches Bevölkerungswachstum erreichen könnte, falls ein entsprechendes Bauflächenangebot vorgehalten werden würde.
- Die derzeit leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung wird insofern nur durch eine aktive Baulandpolitik zu kompensieren bzw. zu einem moderaten Wachstum wandelbar sein.

- Falls Wendelstein diese aktive Baulandpolitik nicht betreibt, werden gerade jüngere und einkommensschwächere potentielle Gemeinde- oder Zuzugsbürger in der Region nach Ansiedelungsalternativen suchen.

Diese genannten Randbedingungen werden in dem Erläuterungsbericht genannt und zu dem Schluss geführt, dass sich Wendelstein durch relativ geringe Bauflächenentwicklungen zu einer leicht wachsenden Gemeinde entwickeln möchte.

Dies ist aus städtebaulicher Sicht zunächst nachvollziehbar. Die potentiellen Siedlungsflächen der Gemeinde sind städtebaulich weitgehend entwickelt und aufgefüllt, insofern bedeutet dieses Ziel eine relative Schonung der verbliebenen Landschaftsräume.

Bezweifelt wird allerdings, ob diese in den Bauflächenausweisungen erkennbare Zurückhaltung zudem Ziel einer positiven und verjüngenden demographischen Entwicklung führen wird.

Die vergleichbaren Gemeinden im Landkreis Roth setzen hier ganz deutlich auf eine Kombination von Innenentwicklung und neuen Bauflächenausweisungen. Erfahrungsgemäß sind die Immobilienwünsche gerade jüngerer Bevölkerungsteile aktuell so heterogen, dass diese Mischung von Bestand und Neubausiedlung deren Wünsche besonders gut abdecken kann. Und gerade etwas periphere Gemeinden sind hier aktuell besonders aktiv, um den durch schwächere Zentralität bedingten Bevölkerungsrückgang zu kompensieren.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Markt Wendelstein nimmt die sehr zutreffenden Analysen des Landratsamtes zur Kenntnis und teilt die Einschätzung des Landratsamtes voll inhaltlich. Er hält jedoch an der erkennbaren Zurückhaltung bei der Ausweisung neuer Bauflächen fest, da aus den Analysen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie aus dem vorlaufenden Beteiligungsprozess mit der Öffentlichkeit (Planungswerkstatt) die Grenzen der Siedlungsentwicklung deutlich geworden sind. Auch mehrere im Vorentwurf dargestellte Alternativen werden nach erneuter Abwägung nicht weiter verfolgt. Aufgrund der Flächenknappheit wird sich der Markt Wendelstein neben der Innenentwicklung auf eine Baulandpolitik konzentrieren, die den weitgehenden Grundstückserwerb künftiger Bauflächen durch den Markt vorsieht und damit die vollständige Verfügbarkeit künftiger Bauflächen auf dem Grundstücksmarkt sicherstellt.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 1 Anwesend: 20

„Zu den vorgesehenen Bauflächenausweisungen haben wir aus der Sicht unseres Aufgabenbereiches folgende Anmerkungen:

" Wendelstein:

„1. W 1 und W 2:
Die Bauflächen wurden gegenüber dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan reduziert, was aus fachlicher Sicht begrüßt wird. Um landwirtschaftliche Flächen zu schonen, ist zu überprüfen, ob nicht der Espangraben als natürliche Grenze des neuen Baugebiets dienen kann. Das Baugebiet müsste noch etwas weiter zurück genommen werden und der Espangraben könnte als Ausgleich für den Eingriff renaturiert werden.“

Der Beschlussvorschlag wird auf Vorschlag von Herrn Bauernschmitt hinsichtlich des Espangrabens ergänzt.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Baufläche W1 entfällt. Durch die Baufläche W 2 wird der Espangraben nur randlich berührt.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 3 Anwesend: 20

„2. W 4:
Aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine weitere Bebauung an der Kellerstraße abgelehnt. Es handelt sich hier um ein kleines, artenreiches Wäldchen unmittelbar neben einem dicht besiedelten Bereich auf der Hochterrasse der Schwarzach. Eine Beseitigung des Bestandes wäre ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft, welcher auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht auszugleichen wäre. Der Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie auch die Naherholung würden massiv beeinträchtigt werden. Der Bereich wurde auch im derzeit wirksamen FNP ganz bewusst als zu erhaltender Wald dargestellt, diese Darstellung muss auch in die neue Planung mit übernommen werden.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Bauflächendarstellung an der Kellerstraße wird zurückgenommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„3. M 1:
Die Festsetzung eines Mischgebietes zwischen dem neu errichteten Seniorenzentrum und dem bestehenden Betonwerk mit weiterer intensiver gewerblicher Nutzung im Umfeld ist auch als Puffernutzung kritisch. Die Verwirklichung eines solchen gemischten Gebietes ist in der Praxis meist nicht gewährleistet. Die zu erwartenden Lärmimmissionen sind in jedem Fall zu untersuchen.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Lärmimmissionsschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet. Durch die entsprechende Gliederung des Mischgebietes mit entsprechender Anordnung der Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen lässt sich der Immissionskonflikt entschärfen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 3 Anwesend: 20

„4. M 2:
Im Zusammenhang mit dieser Ausweisung wird auf den Verkehrslärm auf der Straße "Am Kohlschlag" hingewiesen.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 15 Nein: 5 Anwesend: 20

„5. M 3:
Die Erweiterung der Mischbaufläche auf dem ehemaligen Brauereigelände ist nicht zustimmungsfähig. Es handelt sich hier um einen artenreichen Waldbestand mit teilweise auch älteren, dicken Eichen, die zwingend zu erhalten sind. Eine Beseitigung des alten Baumbestandes wäre auch nicht vereinbar mit dem Vorsatz alte Bäume im Gemeindegebiet zu erhalten. Der ganze Bereich liegt im Hangbereich des Schwarzachufers, welcher als Wald zu erhalten ist. Die derzeit vorhandene Situation mit der Vielzahl alter abgestellter Autos ist nicht befriedigend und sollte auf keinen Fall ausgeweitet werden. Wünschenswert aus fachlicher Sicht wäre es, wenn der gesamte Bereich als Wald dargestellt würde. ln der Prognose und Bewertung vom Umweltbericht wurde aufgezeigt, dass die FNP-Änderung hier nur eine geringe Auswirkung auf den Menschen hätte. Aus naturschutzfachlicher Sicht hat die Beseitigung des alten Baumbestandes zumindest eine mittlere, wenn nicht hohe Auswirkung auch auf den Menschen (von weitem wird es als naturnaher Wald wahrgenommen) wie auf die Tierwelt und es ist zu ändern.
Auch aus städtebaulicher Sicht stellt der Standort im Talraum einen Fremdkörper dar und sollte nicht weiter entwickelt werden. Es handelt sich hier um keine potentielle Baufläche. Die Herausnahme der Fläche ist im Ergebnis angezeigt (bauliche Nutzung im Rahmen des Bestandsschutzes).“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Darstellung der Mischbaufläche auf dem ehemaligen Brauereigelände wird zurückgenommen. Der gesamte Bereich wird als Waldfläche dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„6. G 2:

Die Ausweisung dieser Fläche südlich des Richtwegs ist aus der Gesamtsituation heraus betrachtet folgerichtig und auch aus fachtechnischer Sicht an dieser Stelle sinnvoll. Allerdings befindet sich im Westen angrenzend ein Altenwohnheim, das dann wie ein Fremdkörper in einer ansonsten gewerblich genutzten Umgebung wirkt. Um den Schutzanspruch des Altenwohnheims zu gewährleisten, sind hier konkrete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. An die Fläche grenzt im Osten eine Kindertagesstätte an. Es sollte hier zumindest eine dichte und breite Abpflanzung erfolgen, damit die Kinder nicht unmittelbar den Gewerbebereich

wahrnehmen. Naturerfahrung und "Natur begreifen" sollte auch in einer naturnahen Umgebung erlernt werden können.“

Herr Marktgemeinderat Dr. Ruthrof erscheint um 17:30 Uhr zur Sitzung.

Aus der Mitte des Gremiums wird angeregt, im Zuge einer Bebauungsplanaufstellung zu prüfen, ob erforderliche Ausgleichsmaßnahmen in der südlich an das Gewerbegebiet W 4.5 angrenzenden Fläche ausgeführt werden können.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Nach Westen und nach Osten hin wird das Planzeichen Immissionsschutz erforderlich ergänzt, nach Osten zur Kindertagesstätte hin zusätzlich die Darstellung einer Baugebietseingrünung. Die entsprechenden Maßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung konkret festzusetzen. ***Mehrheitlich beschlossen***
Ja: 15 Nein: 6 Anwesend: 21

„" Großschwarzenlohe:

Die eingangs beschriebene Bauflächenausweitung erscheint aus städtebaulicher Sicht am südlichen Ortsrand von Großschwarzenlohe besonders möglich. Die leistungsfähige Kreisstraße RH 1 stellt zunächst eine geeignete Anbindemöglichkeit für - bei entsprechend nachgewiesenem Bedarf - ergänzende Bauflächenausweisungen dar.
Östlich der RH 1 hat der neue großflächige Einzelhandelsbetrieb schon eine gewisse bauliche Prägung dieser Ortsrandlage erzeugt.

Mit W 1 wird eine neue Bauflächenausweisung vorgeschlagen, die aus städtebaulicher Sicht unter den genannten Voraussetzungen in die Tiefe deutlich erweiterbar wäre. Überlegt werden sollte hierfür eine leistungsfähige Straßenanbindung an die RH 1, die auch eine spätere rückwärtige Erschließung ermöglicht.
Für die Gebietsausweisungen südlich von Großschwarzenlohe wurden in Teilbereichen bereits Bauleitpläne entwickelt. Die dazugehörigen Erkenntnisse und Festlegungen sind im FNP mit einzuarbeiten.“

Die Marktgemeinderäte Pohl und Neugebauer sind zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis zur möglichen Erweiterung der Baufläche W 1 nach Osten wird zur Kenntnis genommen und im Falle einer Überplanung im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Die bestehenden Bauleitpläne werden, soweit sie mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Marktes Wendelstein vereinbar sind, berücksichtigt.

Andererseits sind diese Bauleitpläne mehr als 7 Jahre alt und wurden bis heute nicht verwirklicht, so dass auch eine Anpassung im Einzelfall möglich ist.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

„7. W 1:
Es handelt sich hier um eine geplante Baufläche auf Ackerflächen (s. § 1 a Abs. 2 Satz4 BauGB). Der bestehende Landmaschinenhandel wird zukünftig auf 2 Seiten von Wohngebieten (ehemaliges Hörnleingelände und Neuausweisung) umgeben sein. Das Lohbachtal und der Hangbereich sind zwingend frei zu halten. Hier wird die Notwendigkeit einer Pufferzone gesehen um eine dauerhafte Beeinträchtigung zu vermeiden. Entsprechende Eingrünungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden."

Die Marktgemeinderäte Pohl und Neugebauer sind zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Entsprechende Eingrünungsmaßnahmen sowie Maßnahmen des Lärmschutzes werden im Plan dargestellt.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

„8. G 1:
Hier handelt es sich aus städtebaulicher Sicht um eine potentielle Baufläche. Diese sollte aber zugunsten der genannten Wohnbauflächenentwicklung zu einem WA oder M-Gebiet gewandelt. Auf den Trennungsgrundsatz weisen wir hin."

Frau Marktgemeinderätin Neugebauer ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt, das entsprechende Gebiet wird in ein Mischgebiet gewandelt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„" Röthenbach b. St. Wolfgang:

9. W 4:
Bei dem hier im Norden zur BAB A 73 vorhanden Wald handelt es sich um Bannwald. Dieser ist zu erhalten und aus der Fläche herauszunehmen. Die Fläche ist insgesamt hoch lärmbelastet und nur schwer erschließbar. Dennoch handelt es sich im südwestlichen Bereich um eine potentielle Baufläche.
Einer Ausweisung der Offenlandbereiche kann daher zugestimmt werden. Allerdings sind auch hier Lärmuntersuchungen erforderlich."

Frau Marktgemeinderätin Neugebauer ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die gesamte Fläche wird aus der Planung genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„10. M 2:
Aktuell ist hier von einem faktischen Gewerbegebiet auszugehen. Der Bereich südlich der Bogenstraße und dessen künftige bauliche Entwicklung ist schon seit längerer Zeit Gegenstand entsprechender Überlegungen. Eine konkrete Planung (Bebauungsplan) liegt bis jetzt allerdings nicht vor. Es steht damit noch nicht abschließend fest, ob die Überplanung des Bereiches wie angedacht rechtlich und tatsächlich umsetzbar ist, wie hier insbesondere die Lärmkonflikte Verkehrslärm/Gewerbelärm) gelöst werden sollen."

Die Marktgemeinderäte Neugebauer und Milde sind zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Untersuchungen sind inzwischen weiter fortgeschritten, so dass davon auszugehen ist, dass eine Umwidmung der Fläche in ein Mischgebiet möglich ist.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

„11. G 1:
Im nordwestlichen Bereich von Röthenbach grenzt ein Gewerbegebiet unmittelbar an ein Wohngebiet an. Ein Teilbereich soll von der bisherigen Darstellung als Mischbaufläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden.
Nun soll südlich der Erschließungsstraße "In der Lach" ein weiteres Gewerbegebiet ausgewiesen werden, das wieder unmittelbar an Wohnnutzung angrenzt. Hier ist die Verträglichkeit sorgfältig zu ermitteln. Auf den Trennungsgrundsatz gern. § 50 BImSchG weisen wir hin."

Die Marktgemeinderäte Vogel, Neugebauer und Milde sind zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Das Gewerbegebiet wird als Gewerbegebiet mit Einschränkungen dargestellt. Die konkreten Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18

„" Kleinschwarzenlohe:

12. W 1:
Die hier vorhandene, biotopkartierte Hecke darf nicht beeinträchtigt werden und muss auch zukünftig erhalten werden."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die biotopkartierte Hecke liegt am Rand des geplanten Baugebietes und kann in der verbindlichen Bauleitplanung problemlos erhalten werden.

Einstimmig abgelehnt
Ja: 0 Nein: 21 Anwesend: 21

Nach einer Diskussion im Gremium wird der Beschlussvorschlag von Herrn Bauernschmitt abgeändert und um eine Abstandsflächenregelung zur biotopkartierten Hecke ergänzt.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die biotopkartierte Hecke liegt am Rand des geplanten Baugebietes und kann in der verbindlichen Bauleitplanung erhalten werden. Zu ihrem Schutz wird ein Bauabstand von 10 m in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„13. W 2:
Der Ausweisung wird grundsätzlich zugestimmt, allerdings sollte wegen des Blicktrichters auf die Allerheiligenkirche eine Zurücknahme des Bebauungsstreifens auf die Höhe des östlichen Kindergartens vorgenommen werden. Der auf den Bereich einwirkende Verkehrslärm ist zu untersuchen."

Herr Erster Bürgermeister Langhans ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend und wird von Herrn Zweiten Bürgermeister Vogel vertreten.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird beachtet, die Baufläche wird vollständig aus dem Entwurf gestrichen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 1 Anwesend: 20

„14. W 4:
Aufgrund der direkten Nähe zur BAB A 6 ist die Fläche aus städtebaulicher Sicht eigentlich als Wohnbaufläche ungeeignet. ln Verbindung mit dem westlichen G 1 wäre eher eine Ausweisung als Gewerbe-/Dienstleistungsstandort sinnvoll.

Auch aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird die Wohnbaufläche äußerst kritisch gesehen. Neben dem Autobahnlärm und entsprechender Abgase sind auch Lärmimmissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet und dem vorhandenen Sondergebiet zu erwarten. Häufige Beschwerden aus der vorhandenen Wohnbebauung zeigen, dass auch mit erheblichen Geruchseinwirkungen aus der Kompostieranlage westlich der Straße nach Kornburg (St 2406) gerechnet werden muss. Falls die Planung dennoch aufrecht erhalten bleiben soll, sind hierzu weitergehende Untersuchungen erforderlich."

Herr Erster Bürgermeister Langhans ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend und wird von Herrn Zweiten Bürgermeister Vogel vertreten.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche W 4 wird zum größten Teil aus dem Entwurf genommen und zusammen mit dem westlich geplanten Gewerbegebiet G 1 im Entwurf als gemischte Baufläche dargestellt. Durch diese Umplanung können nicht störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe sowie nach Prüfung der Lärmimmissionen auch einzelne Wohngebäude angesiedelt werden.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 2 Anwesend: 20

„15. G 1 (und W 4):
Da die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes W4 sowie des Gewerbegebietes G1 soweit ersichtlich über die Heinrich-Wich-Straße erfolgen soll, sind die südlich davon gelegenen Wohnhäuser einer zunehmenden Belastung ausgesetzt. Dies ist bei den Ausweisungen zu berücksichtigen."

Frau Marktgemeinderätin Sutor ist zur Beschussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Heinrich-Wich-Straße ist eine gut ausgebaute öffentliche Straße, auf der sich der durch die Ausweisungen zu erwartende Verkehr vermischt. Weiterhin handelt es sich um eine Innerortsstraße. Insofern sind aus Sicht des Marktes Wendelstein keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für die südlich angrenzenden Wohnhäuser (Grünstreifen als Puffer vorhanden) zu erwarten.

Dennoch wird die Fläche deutlich verkleinert und in verkleinerter Form als gemischte Baufläche dargestellt. Weiterhin wird eine Bauflächenausweisung nur erfolgen, wenn der Markt Wendelstein Eigentümer der betreffenden Flächen werden kann, dadurch kann der Markt Wendelstein sicherstellen, dass sich keine verkehrsintensiven Betriebe ansiedeln.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 3 Anwesend: 20

„16. Gem 1:
Hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahmen zu den bereits laufenden Verfahren (Änderung FNP/Aufstellung Bebauungsplan). Außerdem weisen wir noch darauf hin, dass auch eine Anlage für sportliche Zwecke hier mit vorgesehen ist."

Frau Marktgemeinderätin Sutor ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Gemeinbedarfsfläche Gem 1 in Kleinschwarzenlohe (Feuerwehrzentrum) wird aus dem Entwurf genommen und nicht mehr als Baufläche dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„" Sperberslohe:

17. M 1:
Die Fläche ist von der südlichen Quartiersstraße topgraphisch getrennt. Insofern ist nur eine Erschließung von Westen möglich. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Fläche städtebaulich vertretbar."

Frau Marktgemeinderätin Sutor ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„18. M 2:
Die Fläche stellt eine Teilfläche der Hembachtalaue dar. Als örtlicher Grünzug ist diese von einer weiteren Bebauung freizuhalten. Auch muss die Ausweisung bei der vorgesehenen Nutzung (Betriebserweiterung) aus der Sicht des Lärmschutzes kritisch gesehen werden (Gewerbegebietsbetrieb)."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der größte Teil des Grünzugs, insbesondere die Gewässermulde wurde bereits im Vorentwurf von Bebauung freigehalten und als Grünfläche dargestellt. Die bisher dargestellte Fläche verbleibt im Entwurf, sie dient der Erweiterung eines bereits bestehenden ansässigen Betriebes. Die Belange des Lärmschutzes sind bei der konkreten Plangenehmigung zu beachten.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„" Neuses:

19. M 2:
Hier handelt es sich um eine unorganische Ortserweiterung die durch die Nähe zur nördlichen Staatsstraße erheblich lärmbelastet ist. Die Fläche sollte entfallen.“

Herr Marktgemeinderat Luff ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche entfällt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„20. M 3:
Es handelt sich hier um einen Obstgarten (auf die Einhaltung des Artenschutzes weisen wir hin).“

Herr Marktgemeinderat Luff ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der verbindlichen Planung berücksichtigt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„21. M 4:
Unter Berücksichtigung der nördlich vorhandenen Bebauung ist die Ausweisung noch zustimmungsfähig.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„22. W 1:
Hier handelt es sich um eine unorganische und uneingebundene Ortserweiterung der nicht zugestimmt werden kann.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die vorliegende Baufläche stellt die einzige sinnvolle und weitgehend konfliktfreie Erweiterungsmöglichkeit für Wohnbauflächen im Ortsteil Neuses dar. Sie ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan vorhanden und wurde im vorliegenden Entwurf aus Gründen des Siedlungsbildes verkleinert. Zur Einbindung in die Landschaft sind Grünflächen vorgesehen. Die Fläche soll deshalb in der Planung verbleiben.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 2 Anwesend: 21

„" Sorg:

23. W 1:
Hier verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum laufenden Bebauungsplanverfahren.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren wird im betreffenden Verfahren berücksichtigt. An der Bauflächendarstellung wird festgehalten.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 20 Nein: 1 Anwesend: 21

„" Dürrenhembach:

24. Hier handelt es sich um keinen Ortsteil im planungsrechtlichen Sinne sondern um eine Splitterbebauung im Außenbereich. Eine Ausweisung als gemischte Baufläche ist nicht möglich.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Ortsteil wird als Außenbereich dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„" Flächenanpassungen:

25. Die vorgesehene Flächenanpassung im Bereich Röthenbach b. St. Wolfgang östlich der BABA 9 ist nicht möglich.
Die dortige Baustoff-Recyclinganlage ist nur befristet genehmigt. Für die Fläche existiert eine Rekultivierungsverpflichtung. Danach muss hier nach Abschluss wieder wie zuvor Wald (Bannwald) entstehen. Die Fläche ist daher wie bisher als "Wald" darzustellen (nach unseren Unterlagen war die bisherige Darstellung auch "Wald" und keine Fläche für die Landwirtschaft).“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Fläche wird wie bisher als Wald dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21
„" Sonstiges:

26. Begründung 12. Wasserwirtschaft:

Hier sollte ergänzt werden, dass für die Schwarzach ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert. Über eine Darstellung in einer Übersichtskarte wäre ggf. ebenfalls nachzudenken."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist im Planblatt 1:5.000 ebenso wie in der Schutzgutskarte Wasser im Umweltbericht dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„27. Umweltbericht 4.3 Wasser:
Zwar ist in der Themenkarte 6 - Wasser das Überschwemmungsgebiet dargestellt, allerdings wird es in der schriftlichen Darstellung nicht erwähnt. Auch hier sollte es ergänzt werden."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Überschwemmungsgebiet wird auch im schriftlichen Teil des Umweltberichtes ergänzt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„28. Auf den Planblättern ist der Kartenmaßstab anzugeben."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Kartenmaßstab des Flächennutzungsplans beträgt 1:5.000 und ist in der Legende erläutert. Die Planausschnitte in der Begründung sind ebenfalls im Maßstab 1:5.000. Dies wird eingangs ergänzt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„29. Die mit "Freikörperkultur" gekennzeichnete Fläche am östlichen Rand von Wendelstein sollte zusätzlich auch als Campingplatz gekennzeichnet werden."

Herr Marktgemeinderat Haubner ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt, eine entsprechende Kennzeichnung erfolgt.
Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„30. Zur Lesbarkeit und Beurteilung der Bauflächenausweisungen ist es erforderlich, dass auch die an das Gemeindegebiet angrenzenden Bereiche und deren maßgebliche Nutzung erkennbar sind (siehe bisheriger Flächennutzungs-/Landschaftsplan). Gerade bei Flächen wie Kleinschwarzenlohe W 4 oder Röthenbach b. St. Wolfgang W 4 ist es für eine sachgerechte Beurteilung wichtig wenn z. B. die einwirkenden Verkehrsflächen auch außerhalb des Gemeindegebietes dargestellt wären (Planteil/geplante Bauflächen unter 5.5 der Begründung). Dies ist noch zu ergänzen."

Herr Marktgemeinderat Haubner ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es wird aber darauf hingewiesen, dass der Markt Wendelstein nur über die digitale Flurkarte seines eigenen Gemeindegebiets verfügt, die wichtigsten Informationen, insbesondere Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden jedoch zeichnerisch ergänzt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„31. Auch im Rahmen des Flächennutzungsplanes ist darauf zu achten bestehende planungsrechtliche Konflikte zu erkennen, zu untersuchen und zu lösen bzw. neue Konflikte zu vermeiden (Gebot der Konfliktbewältigung). Dabei kommt dem Trennungsgrundsatz des § 50 BlmSchG eine besondere Bedeutung zu. Danach sind bei Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden."

Herr Marktgemeinderat Haubner ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der genannte Trennungsgrundsatz wurde weitgehend berücksichtigt. Im Falle von einer Benachbarung gewerblicher Bauflächen mit Wohnbauflächen werden die gewerblichen Bauflächen nur mit Einschränkungen dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„32. Im Flächennutzungsplan sind Flächen, für die Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sind oder ergriffen werden sollen mit dem Planzeichen 15.6 zu kennzeichnen und in der Begründung mit zu berücksichtigen."

Herr Marktgemeinderat Haubner ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:
Das Planzeichen wird ergänzt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„33. Auf die aktuellen Planungshilfen für die Bauleitplanung p 16/17 weisen wir hin (z. B. Kapitel IV 5.2, Muster-Verfahrensvermerke S.183) weisen wir hin."

Herr Marktgemeinderat Haubner ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Wir bitten Sie unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth, Roth, 14.06.2018

„Bereich Landwirtschaft:
Der Markt Wendelstein hat seit 1961 eine überaus dynamische Bevölkerungsentwicklung einhergehend mit starker Siedlungsentwicklung verzeichnet. So werden mittlerweile bei einer Gemeindefläche von 5088 Hektar nur noch 876 Hektar (17,2 Prozent der Gesamtfläche) landwirtschaftlich genutzt. Pro Einwohner stehen damit nur rund 550 m2 Landwirtschaftsfläche im Gemeindegebiet zur Verfügung.
Unter Punkt 1.1 "Aufgaben und Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung" im Beschrieb wird auf Seite 2 zutreffend darauf hingewiesen, dass "Landwirtschaftlich .... genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden sollen". Dies sollte im Besonderen für Gemeinden mit mittlerweile weit unterdurchschnittlichem Anteil an landwirtschaftlichen Flächen an der Gesamtgemeindefläche gelten. Bereits bei den Vorarbeiten zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das Planungsbüro "Team 4" auf die unterdurchschnittliche Flächenausstattung und Agrarstruktur sowie auf den hohen Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungsentwicklung und Ausgleichsflächen, auch von Planungsträgem von außerhalb, im Gemeindegebiet von Wendelstein hingewiesen.

Aus agrarstrukturellen Gründen wurde gebeten, Agrarflächen zukünftig mehr zu schonen. Nicht nur wegen der notwendigen Existenzsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe, sondern auch um zukünftig eine ausreichende und wohnortnahe Versorgung der Wendelsteiner Bevölkerung mit regional erzeugten landwirtschaftlichen Produkten im Rahmen der Direktvermarktung sicherzustellen.

Von den im Jahr 2016 gemeldeten 27 landwirtschaftlichen Betrieben sind im Jahr 2018 nur noch 25 aktiv. Die ortsansässigen Landwirte bewirtschaften mit insg. 725 Hektar Nutzfläche nur 83 Prozent der Wendelsteiner Landwirtschaftsfläche, ein deutliches Indiz für zunehmende Zupacht durch Betriebe von außerhalb und einer fortschreitenden Schwächung der örtlichen Agrarstruktur.
Auch der Viehbesatz ist seit 2016 weiter gesunken und liegt mit nur 0,92 Großvieheinheiten pro Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche unter dem Landkreisdurchschnitt. Insofern kann von einer "intensiven Landwirtschaft" im Raum Wendelstein nicht gesprochen werden, sie ist zumindest vom Viehbesatz und der Bewirtschaftungsintensität her sehr maßvoll.

Unter Punkt 5.1. "Siedlungsstruktur" wird auf Seite 20 des Beschriebs zukünftig "mit einem nicht unerheblichen Potential an freiwerdenden Einfamilienhäusern in den ausgedehnten Wohngebieten der 60er und 70er Jahre zu gerechnet".
Der geplante Flächennutzungsplan soll für den Planungszeitraum der nächsten 15 Jahre vorausschauend die Grundzüge der baulichen Entwicklung der Kommune vorbereiten. Bei der vorgelegten Wohnflächen-Bedarfsentwicklung unter Punkt 5.4.2 wird für die nächsten 15 Jahre zwar mit nur 1,5% Wachstumsbedarf sehr maßvoll agiert, allerdings birgt sowohl der Auflockerungsbedarf mit 3,85 % als auch der Reservebedarf mit 2,5 % doch erhebliche Reserven.
Nach Abzug eines 30%-Anteils von vorhandenen bebaubaren Flächen verbleibt immerhin für die nächsten Jahre ein prognostizierter neu abzudeckender Bedarf von 19,4 Hektar an Wohn- und Mischgebietsflächen plus ca. 13,5 Hektar Gewerbefläche (ohne Bestandsüberplanungen) plus ca. 20 Hektar an Ausgleichsflächen, so dass für die nächsten 15 Jahre mit einem erheblichen Verlust von bis zu 50 Hektar an landwirtschaftlichen Nutzflächen gerechnet werden muss.

Dies kann für bestehende Landwirtschaftsbetriebe mit Wachstumsbedarf existentielle Auswirkungen haben, zumal im Umfeld des Ballungsraumes Nürnberg landwirtschaftliche Flächen immer knapper werden.
Insofern sind die bauordnerischen Instrumente der Nachverdichtung und Innenentwicklung vordringlich zu nutzen. Benötigte naturschutzfachliche Ausgleichsflächen sind auf das allernotwendigste Maß zu beschränken und vor allem an bestehende Biotop- und Waldstrukturen anzugliedern. Immer wieder werden naturschutzfachliche Ausgleichsflächen mitten in die Agrarlandschaft gesetzt, "um sie zu durchgliedern". Dies ist aus landwirtschaftlicher Sicht kontraproduktiv, weil die ohnehin kleinteilige landwirtschaftliche Fläche noch mehr zergliedert wird.“

Herr Marktgemeinderat Ruthrof ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Hinweise zur Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie zur sinnvollen Anordnung von Ausgleichsflächen werden zur Kenntnis genommen. Der Markt Wendelstein hat die ausgewiesenen Bauflächen zum Entwurf deutlich reduziert. Hinsichtlich der Ausgleichsflächen wird eine frühzeitige Entwicklung eines Öko-Kontos unter Beteiligung der landwirtschaftlichen Betriebe angestrebt. Der Markt Wendelstein wird sich bemühen, abgelegenere und siedlungsferne Flächen am Rand von Gewannen oder von Wäldern und Wegen sowie ertragsschwache Standorte bevorzugt als Ausgleichsflächen auszuweisen. Hierzu bietet er das Instrument des Flächentausches mit gemeindeeigenen, gegebenenfalls besser landwirtschaftlich geeigneten Grundstücken ausdrücklich an. Im Hinblick auf die Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche wird die vorgesehene Bauflächenausweisung zum Entwurf gegenüber dem Vorentwurf um über 10 ha reduziert.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„Zur geplanten Ausweisung von Baugebieten in den einzelnen Ortsteilen ergehen folgende Hinweise:

-Neuses:
Am Hembacher Weg befinden sich die Hofstellen der drei landwirtschaftlichen Betriebe XXXX, XXXXX und XXXXXl. Es ist darauf zu achten, dass durch die Neuausweisung von M 1 und M 2 der Dorfgebietscharakter (MD) erhalten bleibt."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Durch die geringfügigen Flächenausweisungen wird aus Sicht des Marktes Wendelstein der Dorfgebietscharakter insgesamt nicht gefährdet.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„-Kleinschwarzenlohe:
Mitten im Ortsteil Kleinschwarzenlohe befinden sich in der Rangaustraße die beiden Vollerwerbsbetriebe XXXXX und XXXXX mit beachtlicher Viehhaltung. Es handelt sich dabei um landwirtschaftliche Betriebe, die seit alters her bestehen und deren Hofnachfolge gesichert ist. Mit einer maßvollen Viehaufstockung an der Hofstelle muss hier auch in Zukunft gerechnet werden. Ein weiteres Heranrücken von Wohngebieten bzw. Umplanungen (MD zur WA) in deren näherem Umfeld sollten deshalb unterbleiben.
In vielen Straßenzügen Wendelsteins, aber insbesondere in der Rangaustraße, ist die Verkehrsdichte dermaßen hoch, dass Ein- und Ausfahrten aus Hofstellen zunehmend erschwert werden. Eine Entlastung der Verkehrssituation vom Durchgangsverkehr wäre hilfreich."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Heranrücken von Wohngebieten an die genannten Betriebe ist nicht vorgesehen. Die Baufläche W 2 wird aus der Planung genommen, bei der Baufläche W 1 ist gegebenenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Teil als gemischte Baufläche festzusetzen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„-Großschwarzenlohe:
Ein immer näheres Heranrücken von Wohnhäusern an bestehende landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung im Ortskern bzw. Umwidmungen von MD zu WA sollte auch hier vermieden werden.
Auf Fl.Nr. 566 der Gemarkung Großschwarzenlohe befindet sich der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb XXXXX, Schaftnacher Weg 11. Es handelt sich um eine Vollaussiedlung mit Betriebsleiterwohnhaus im Außenbereich nach § 35 Abs. I Nr. 1 BauGB. Derzeit werden dort 75 Milchkühe mit wbl. Nachzucht gehalten. Eine Erweiterungsoption muss dem Betrieb im

Rahmen eines maßvollen Wachstums dort ermöglicht werden. Insofern sind bei heranrückender Wohnbebauung entsprechende Immissionsschutzabstände einzuhalten."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Auf den genannten Betrieb wurde bereits während der Aufstellung des Vorentwurfs Rücksicht genommen. So ist die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche westlich der Rother Straße entfallen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dadurch wurden sowohl die Abstände des Betriebes zu neuer Bebauung vergrößert wie auch betriebsnahe landwirtschaftliche Flächen erhalten. Für die Baufläche W 1 existiert bereits ein Bebauungsplan.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„-Kernort Wendelstein:
Die größten Flächenverluste durch neue bzw. geplante Baugebiete hat lt. FNP-Entwurf der Kernort Wendelstein mit 17,64 Hektar zu erleiden. Bei größerem Pachtflächenentzug durch o.g. Baugebiete sollten besonders betroffenen Landwirten Ersatzpachtflächen zur Verfügung gestellt werden. Bei Flächenverlusten größer 5 % kann eine Existenzgefährdung betroffener landwirtschaftlicher Betriebe vorliegen."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Bei den im Ortsteil Wendelstein dargestellten Bauflächen handelt es sich nicht nur um landwirtschaftliche Flächen, vielmehr sind auch größere gartenähnlich genutzte Grundstücke und teilweise auch Waldgrundstücke als Baufläche dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauflächen insbesondere im Süden von Wendelstein gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan deutlich zurückgenommen wurden. Zum Entwurf ist eine weitere Reduzierung der Bauflächen erfolgt (Rücknahme Baufläche W 1, W 4, M 3).

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 3 Anwesend: 21

„Röthenbach St. Wolfgang, Dürrenhembach, Erichmühle, Königshammer, Nerreth:
Keine Bedenken und Anregungen aus landwirtschaftlicher Sicht.

Sperberslohe:
Aufgrund der Nähe zum Vollerwerbsbetrieb XXXXX, Allersberger Str. 8, muss der Dorfgebietscharakter bei M1 und M2 erhalten bleiben.
Westlich des Wohngebietes W 1 ist die (Acker-)Flur mit dem Planzeichen "Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild" versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Fl.Nr. 551 bereits jetzt teilausgesiedelte Fahrsiloanlagen und Wirtschaftsgebäude des Betriebes XXXXX liegen. Dort muss auch zukünftig eine weitere bauliche Entwicklung nach§ 35 Abs. 1 i.V.m. § 201 BauGB möglich sein. Insofern sollte die Plansignatur bis auf den Hochwasserbereich des Hembaches zurückgenommen werden."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Gefährdung des Dorfgebietscharakters durch die Ausweisungen M 1 und M 2 ist nicht zu besorgen. Die Stellungnahme zu W 1wird berücksichtigt. Die Baufläche W 1 wird aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes genommen. Die Plansignatur wird bis zur Landschaftsschutzgebietsgrenze zurückgenommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„Raubersried:
Es sind keine Neuausweisungen von Baugebieten geplant. Wegen der dort ansässigen 7 Landwirte sollte weiter auf die Beibehaltung des Dorfgebietscharakters (MD) geachtet werden."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„Anmerkungen zum integrierten Landschaftsplan:
Dieser soll auch Hinweise und Vorgaben für Auswahl und Lage von zukünftig notwendigen Ausgleichsmaßnahmen geben. Unter Punkt 10.2 wird im Beschrieb zutreffend festgestellt, dass die Flur im Gemeindegebiet extrem kleinteilig ist und der Markt Wendeistein eine der wenigen Gemeinden in Bayern ist, in denen noch keine Flurneuordnungsverfahren durchgeführt wurden.
Um die Agrarstruktur in Wendelstein zu halten und zu verbessern, ist es unerlässlich anständige Produktionsbedingungen für die ortsansässigen Landwirte zu schaffen. Wegen der großen Nachfrage nach Rohbauland kann dabei ein umfassendes Flurneuordnungsverfahren in Wendelstein auf Akzeptanzprobleme stoßen. Hilfsweise sollten deshalb in Kooperation mit dem Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken auch sog. "Vereinfachte Verfahren", "Freiwilliger Landtausch", "Dorferneuerungsverfahren" etc. ins Auge gefasst werden. Zum einen um die Agrarstruktur zu stärken, zum anderen um über eine Intensivierung der Direktvermarktung (z.B. Hofläden) weitere Impulse für eine ortsnahe Versorgung der Wendelsteiner Bürgerinnen und Bürger mit regional erzeugten landwirtschaftlichen Produkten zu setzen."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Freiwilliger Landtausch wäre u.U. zur sinnvollen Anordnung möglicher Ausgleichsflächen auch aus Sicht des Marktes Wendelstein zu begrüßen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„Bis dahin sollten Ausgleichsmaßnahmen mitten in der Feldflur (westlich Raubersried, nordöstlich Neuses), die eine spätere Optimierung von Feldschlägen verhindern, vermieden werden.
Instrumente der Ländlichen Entwicklung können auch für die Anlage von sinnvollen

Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

Die Grundwiesen im Schwarzachtal sind aufgrund ihrer Grundwassernähe von Natur aus hochertragreich und sichern im niederschlagsarmen nordbayerischen Sandsteinkeuper die Winterfutterreserven der Rinderhalter. Rinderhaltende Betriebe sind im Gegenzug aber auch existentiell für die Aufrechterhaltung einer angepassten Grünlandnutzung in der landschaftlich reizenden Offenlandschaft entlang der Schwarzach. Eine schwerpunktmäßige und flächige Ausweisung von Ausgleichsflächen im Schwarzachtal sollte deshalb unterbleiben. Punktuelle Ausgleichsmaßnahmen angrenzend an bestehende Biotope/Uferrandstreifen etc. sind durchaus möglich.
Auch wäre neben der wichtigen Wiesen-Schnittnutzung für Winterfutter ergänzend eine Förderung von extensiver Rinderweidehaltung/Mutterkuhhaltung mit z.B. fränkischen Rinderrassen zur Aufrechterhaltung des Grünlandbandes entlang der Schwarzach (Kaltluft- und Frischluftbahn) zielführend.

Ein großer Teil von nötigen Ausgleichsmaßnahmen ist auch im Rahmen von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (PIK) möglich (z.B. "Optimierung Lebensraum für Vögel in der Feldflur") und sollte vordringlich genutzt werden. PIK-Maßnahmen in Kooperation mit ortsansässigen Landwirten sind in jedem Fall dem Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen durch die Gemeinde vorzuziehen.

Beachtenswert ist die im Anhang des Beschriebs auf Seite 101 zum Ausdruck gebrachte Würdigung der Leistungen landwirtschaftlicher Betriebe durch die "Arbeitsgruppe Natur und Landschaft". Aufgrund eines hohen Anteils einer bewussten Verbraucherschaft im Gemeindegebiet mit Wunsch nach ortsnah erzeugten gesunden Grundnahrungsmitteln und in Anerkennung der landschaftspflegerischen Leistungen der ortsansässigen Landwirte, bietet sich ein weiterer Ausbau vorhandener Direktvermarkungsstrukturen an. Sehr gute Ansätze sind nicht nur im Ortsteil Raubersried vorhanden. Eine gezielte Förderung und weiterer Ausbau der Direktvermarktung erhält nicht nur die Agrarstruktur, sondern dient auch der Grundversorgung und dem Erhalt der Kulturlandschaft in ihrer ganzen Vielfalt.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die sehr konstruktiven und zielorientierten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und vom Markt Wendelstein ausdrücklich begrüßt und unterstützt. Hinsichtlich der angesprochenen Ausgleichsmaßnahmen wird eine frühzeitige Steuerung unter Beteiligung der Landwirte angestrebt. Zudem wird der Markt Wendelstein die Nutzung kommunaler Waldflächen als Ausgleichsflächen prüfen lassen, um so die Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche weiter zu reduzieren.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„Bereich Forsten:
Bei Rodungen außerhalb des Bannwaldes steht das regionalplanerische Ziel zur Erhaltung der Waldsubstanz im Verdichtungsraum (vgl. RB7BIV4.1) dem Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen, sofern entsprechende Ersatzmaßnamen durchgeführt werden. Diese Verpflichtung ist für betroffene Waldflächen festzuschreiben. Anders verhält es sich in den großen, zusammenhängenden Waldgebieten im Osten des Gemeindegebietes, wo Bannwälder nach Art. 11 BayWaldG rechtskräftig ausgewiesen sind. Dort sind Rodungen außer für Zwecke des öffentlichen Wohls ausgeschlossen.

Um künftigen Gefahren für bauliche Anlagen vorzubeugen, sollten kritische Abstandssituationen vermieden und die Baumfallzone von Bauwerken freigehalten werden."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planaufstellung berücksichtigt (s. nachfolgende Punkte).

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„Hinweis zur Planung neuer Bauflächen

- Wendelstein
G 1: Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der östlichen Sperbersloher Straße sollte insoweit unterbleiben, wo sie Bannwald betrifft. Dieser Bannwald liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet und im SPA-Gebiet. Eine sinnvolle gewerbliche Nutzung sollte auch ohne eine Rodung des Bannwaldes denkbar sein."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Bauflächenausweisung G 1 wird im Bereich des Bannwaldes erheblich reduziert. Nach erneuter Prüfung genügt zur Erzielung sinnvoller Bauflächentiefe die Einbeziehung nur eines geringen Teils des Bannwaldes. Im Rahmen der überarbeiteten Abgrenzung kann dann direkt im Anschluss an den bestehenden Bannwald die Ersatzaufforstung erfolgen, die zudem optimal auf die Belange des SPA-Gebietes angepasst werden kann. Damit kann der Eingriff erheblich minimiert werden.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 2 Anwesend: 21

„- Röthenbach
W3: Bei der geplanten einzeiligen Bebauung entlang des Kugelhammerweges ist Wald im Verdichtungsraum beplant (flächengleicher Ausgleich). Der Bannwald und das Landschaftsschutzgebiet bleiben bewusst außen vor.

W4: Im Norden der geplanten Erweiterung des Siedungsgebietes ist der "Lorenzer Reichswald" (rechtskräftig ausgewiesener Bannwald) betroffen. Auch aus Gründen des Lärmschutzes sollte eine Rodung hier unterbleiben. Zwingende Gründe des öffentlichen Wohls, die eine Rodung rechtfertigen, sind hier nicht erkennbar."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Im Bereich des W 3 wird eine flächengleiche Ersatzaufforstung innerhalb des Verdichtungsraumes erfolgen. Die Fläche des W 4 wird aus der Planung genommen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 2 Anwesend: 21

„Allgemein
Die Ausführungen unter Punkt 14.3.5 zur sachgemäßen und vorbildlichen Waldbewirtschaftung sind in dieser detaillierten Form nicht zwingender Bestandteil eines Flächennutzungsplanes“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die angesprochenen Ausführungen sind Teil des Landschaftsplanes, der die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Gemeindegebiet, auch für die Waldfläche, formuliert. Sie sind nicht verbindlich für den Grundbesitzer sondern geben Hinweise für eine naturgemäße, den Zielen des Naturschutzes entsprechende Waldbewirtschaftung und auch für mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Wald.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München, 14.06.2018

„Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand die in der beigefügten Anlage genannten Baudenkmäler/ Ensembles.
Wir bitten um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung in Begründung und ggf. Umweltbericht.

Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen.
Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind hinreichend berücksichtigt.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Baudenkmäler sind im Planblatt bereits dargestellt. Die Liste wird im Anhang zur Begründung ergänzt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

Staatliches Bauamt Nürnberg, 04.06.2018

„Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:

1. Im Bauleitplangebiet befinden sich straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenzen. Diese sind unter www.baysis.bayern.de ersichtlich. Die fehlenden straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß Art. 4 BayStrWG (OD-E, OD-V) müssen im Bauleitplan eingetragen bzw. ggf. angepasst werden.

2. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen (Werbeanlagen, Nebenanlagen, befestigten Flächen, Stellplätzen, Lagerflächen und sonstigen Anlagen, die gemäß Bayerischer Bauordnung genehmigungsfrei sind) freizuhalten.

3. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung erteilt werden. Ein Bauantrag für die Lärmschutzanlagen ist einzureichen.

4. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1. Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.

5. Werbeanlagen (auch <1m2) sind zudem gesondert zu beantragen.

6. Die Erschließung der Grundtücke des Bauleitplangebietes außerhalb des OD-E Bereiches (Erschließungsbereiches) der Ortsdurchfahrten ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

7. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu Staatsstraße sind nicht zulässig.

8. Neue Anbindungen zu den Staatsstraßen über neue Erschließungsstraßen sind dem Staatlichen Bauamt Nürnberg frühzeitig zur Beurteilung vorzulegen.

9. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraßen dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

10. Der Baulastträger der Bundesstraße und der Staatsstraßen trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen.
Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Staatsstraßen trägt die Gemeinde.

11. Bepflanzungen entlang der Staatsstraße sind Sache des Baulastträgers. Daher kann die Darstellung im Bebauungsplan nur als Gestaltungswunsch gesehen werden. Bei der Planung sind die notwendigen Abstände gemäß RPS zu berücksichtigen. Die Planung ist mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg abzustimmen. „

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ortsdurchfahrtsgrenzen sind im Plan bereits enthalten. Die Anbauverbotszone wird ergänzt.
Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth,13.06.2018

„Unbeschadet der Ausweisung im Regionalplan möchten wir darauf hinweisen, dass westlich des Ortsteiles Röthenbach b. St. Wolfgang und östlich der Autobahn A 9 hochwertige Quarzsandvorkommen vorhanden sind."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Roth, 12.06.2018

1. Grundsätzliche Einwendungen
1.1. Fehlerhafte Bedarfsermittlung

Wendelstein hat derzeit knapp unter 16000 Einwohner und das Bayerische Landesamt für Statistik geht bis 2030 von einer stabilen bis leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung aus. Der hohe Anteil (25%) von über 65-Jährigen führt automatisch zu einem Generationswechsel bei dem im Planungszeitraum viel Wohnraum für junge Familien frei werden wird. Dies wird völlig ohne Neubaugebiete zu einem Bevölkerungswachstum im Gemeindegebiet führen, denn viele Senioren wohnen derzeit alleine in ihrem Eigenheim, in das zukünftig wieder 3-4 Personen einziehen werden.

Im Vergleich zur Gesamt-Gemeindefläche mögen die im Vorentwurf geplanten ca. 45 Hektar Neuversiegelung (zuzüglich der nötigen Ausgleichsflächen I) gering erscheinen. Betrachtet man aber den teilweise mehrfach geschützten Bannwald als Fixum, werden zwei Dinge deutlich: zum einen sind bereits 45% der theoretisch bebaubaren Flächen "verbraucht" und zum anderen wäre mit Umsetzung der vorgelegten Planungen der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen erstmals größer als der aller noch verbleibenden Landwirtschaftlich genutzten Flächen ! Dabei gab es 2016 innerhalb der Gemeinde Wendelstein nur noch wenige Arbeitsplätze im Bereich Land- und Forstwirtschaft. Jegliche weitere Schwächung landwirtschaftlicher Betriebe (Bodenpreise/Pacht!) sollte daher vermieden werden.

Die Herleitung der sog. 'Bedarfsermittlung' für zusätzliche Wohneinheiten (WE) unter Punkt 5.4.2 geht von einem gewollten Bevölkerungszuwachs von 1,5% (=236 Personen) in den nächsten 15 Jahren aus. Hierfür seien neue Baugebiete erforderlich, weil nach der Logik der Planer, vereinfacht gesagt 'immer mehr Alte, immer mehr Platz brauchen'. Der Planer geht zukünftig im Schnitt von einem 2-Personen Haus halt (also nicht von den oft zitierten 'jungen Familien') aus und errechnet einen Bedarf von 118 Wohnungen. Unberücksichtigt bleiben dabei die 2016/17 neu geschaffenen oder bereits vom Gemeinderat beschlossenen Planungen! Allein die Bebauung des Hörnleinareals sieht 99 Reihenhäuser vor. Überschlägig wur-

den 2016/17 insgesamt bereits 278 WE gebaut oder genehmigt. (siehe Tabelle) Damit ist der vom Planer angesetzte 'Wachstumsbedarf' von 118 WE bis zum Jahr 2031 bereits jetzt schon mehr als doppelt erfüllt! D.h. die Bedarfsermittlung ist zu überarbeiten und die Zahlen des seit 2016 bereits neu geschaffenen oder planungsrechtlich genehmigten Wohnraums sind zu berücksichtigen.

Projekt	Wohneinheiten	ca. Neubürger	ca. PKW
Lisenfeldgrundstück	45	135	90
Farnstraße	27	65	40
Neue Mitte KSL	20	40	20
Diakonie Wendelstein	40	80	40
Verdichtung in GSL (Raubersrieder Weg; Mittelweg)	10	20	15
Verdichtung KSL (Ersatz f. Rangauhalle)	5	15	10
Verdichtung in Röthenbach (Am Richterhaus + Wicklein)	15	30	20
Sorg Baugebiet Nr.13	17	51	30
GSL: Hörnleinareal	99	300	150
Zuwachs (konservative Schatzung)	278	736	415

Im Weiteren postuliert der Planer noch einen sog. 'Auflockerungsbedarf' von 303 WE, davon ausgehend, dass zukünftig im Schnitt nur noch 2 (und nicht wie derzeit 2,08) Personen pro Haushalt zu rechnen sind. Auch dies steht im krassen Widerspruch zu dem sich abzeichnenden Generationswechsel und dem selbst gesteckten Ziel, mehr junge Familien nach Wendelstein zu bringen. Dafür müssten dann aber eigentlich 3-4 Personen pro Haushalt angesetzt werden und es würde sich erhöhenden Durchschnittswert ergeben.
Zu dem sich damit ergebenden Bedarf an 421 WE (118 + 303) kämen laut Planer dann nochmals 196 Wohneinheiten als sog. 'Reservebedarf'. Diese Annahmen erscheinen uns aus der Luft gegriffen und sollten entsprechend nachvollziehbar begründet werden. Auch dass dieser sog. ‚Reservebedarf' zukünftig 'auf die Bodenpreise regulierend wirken' oder 'als Brücke für die Zeit nach 2031 dienen' wird, erscheint uns abwegig. Für diesen ‚Reservebedarf' ergäben sich, nach Einschätzung der Planer, ca. 8 ha Wohnbauflächenbedarf für den Zeitraum der nächsten 15 Jahre oder etwa 0,5 ha pro Jahr.
Dies wird keinen signifikanten Einfluss auf die Bodenpreise im Speckgürtel von Nürnberg haben. Das Argument der ‚Preisregulierung' fällt somit weg.

Neben dem angenommenen Bedarf an neuen Wohngebieten enthält der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes auch weitere Flächen für Misch- und Gewerbegebiete. Eine fundierte Bedarfsermittlung fehlt hier gänzlich und muss aus unserer Sicht nachgereicht werden. Das pauschale Argument einer 'Verpflichtung' der Gemeinde, neue Gewerbegebiete auszuweisen (wegen der landesplanerischen Einstufung als Mittelzentrum zusammen mit Feucht und Schwarzenbruck), ist als Begründung nicht ausreichend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Bedarfsermittlung im Flächennutzungsplan ist nachvollziehbar dargelegt und auch nach Einschätzung des Landratsamtes eher zurückhaltend. Der Markt Wendelstein grenzt direkt an das Stadtgebiet Nürnberg an und ist zentraler Ort im Verdichtungsraum mit einem erwar-

teten Bevölkerungszuwachs von 5 % bis 6 %. Deshalb sind die zugrundeliegenden 1,5 % Bevölkerungswachstum eher zu wenig als zu viel. Die vom Bund Naturschutz angeführten Argumente für einen geringeren Bedarf sind in der Begründung berücksichtigt und haben u.a. zu dem relativ gering angesetzten Flächenbedarf geführt. Die vom Gemeinderat bereits geschaffenen bzw. beschlossenen Planungen sind ebenfalls in der Planung berücksichtigt. Auch der Auflockerungsbedarf ist realistisch, er wird ebenso wie in den letzten Jahren auch weiterhin leicht sinken. Ein Reservebedarf ist ebenfalls grundsätzlich sinnvoll, da natürlich nicht alle geplanten Flächen im zu erwartenden Zeitraum einer Bebauung zugeführt werden können. Dass Angebot und Nachfrage den Preis bestimmen ist eine bekannte Tatsache, der Markt Wendelstein hat von 2001 bis 2016 praktische keine Bauflächen ausgewiesen und hat folglich die höchsten Baulandpreise im Lkr. Roth.

Hinsichtlich des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen wird auf die aktuellen Gewerbeflächenkonzepte der Stadt Nürnberg und des Landkreises Nürnberger Land hingewiesen, die beide einen erheblichen Bedarf an Gewerbeflächen in der Region nachweisen und die ebenso deutlich herausstellen, dass der nachgewiesene Bedarf innerhalb der jeweiligen Gebietskörperschaften nicht oder nur schwer erfüllt werden kann. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Situation im Landkreis Roth hiervon erheblich unterscheidet, insbesondere nicht in den verkehrsgünstig und Ballungsraum nahe gelegenen Gemeinden wie dem Markt Wendelstein. Der Markt Wendelstein hat derzeit keine frei verfügbaren bebaubaren gewerblichen Bauflächen und kann weder Anfragen örtlicher Betriebe (Erweiterung, Umsiedlung) noch Anfragen auswärtiger Betriebe befriedigen. Deshalb ist die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen im Marktgebiet von Wendelstein erforderlich.

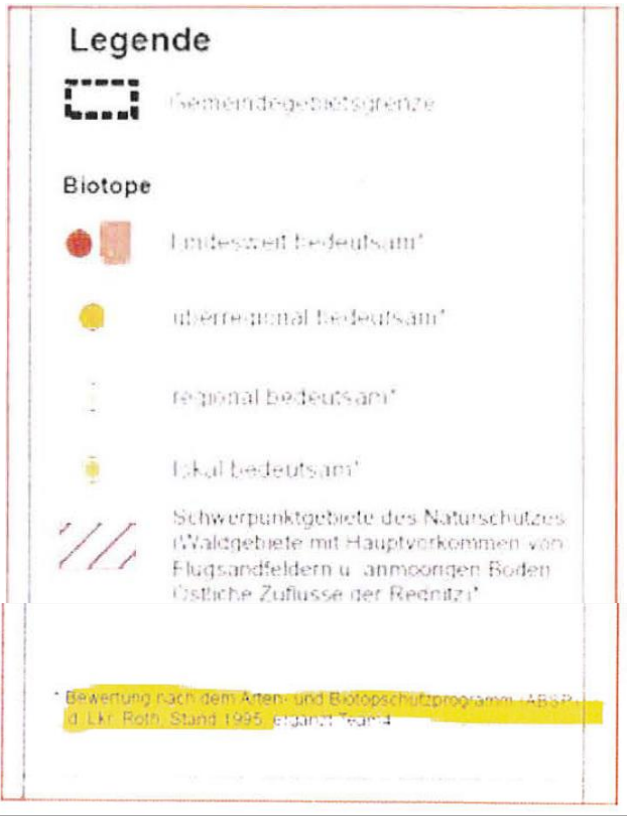
Insofern hält der Gemeinderat von Wendelstein insgesamt an der vorliegenden Planung einschließlich der Bedarfsermittlung fest. Unbeschadet davon erfolgt eine Reduzierung der geplanten Bauflächen in folgenden Bereichen:

Wendelstein W 1, W 4, M 3, G 1 (Verkleinerung), Röthenbach W 1(außer FlNr. 105), W 4, Kleinschwarzenlohe W 4 (Verkleinerung), W 2, Gem 1, Großschwarzenlohe W 2.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 2 Anwesend: 21

1.2. Bewertung der Biotopflächen
(Umweltbericht ab Punkt 4.4)

Die Biotop-Bewertung beruht laut Planblatt überwiegend auf Untersuchungen aus dem Jahr 1995. Für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes im Jahre 2018, der mindestens bis 2038 gelten soll, Daten heranzuziehen die aus dem Jahr 1995 stammen, ist für einen Flächennutzungsplan nicht zweckmäßig. Es wird daher gefordert, genau darzulegen welche ‚Ergänzungen' Team 4 hat anfertigen lassen und alle nicht überarbeiteten Bereiche sind neu zu begutachten. Hinzu kommt, dass u.a. der als ‚Fläche von hoher Bedeutung' bezeichneter Sandmagerrasen bei Sorg gerade im laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 13 als Fläche für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen ist. Damit wäre die Bestandsaufnahme und Bewertung schon überholt bevor sie überhaupt fertiggestellt wurde.



Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die amtliche Biotopkartierung stammt aus dem Jahr 1995. Die Übernahme der amtlichen Biotopkartierung ist Grundbestandteil des Landschaftsplanes. Ergänzend wurden eigene Erhebungen durchgeführt, dies ist im Planblatt erkennbar an dargestellten naturnahen Strukturen (z.B. Hecken, Brachflächen etc.), die nicht als kartierte Biotope gekennzeichnet sind. Der Hinweis zum Sandmagerrasen bei Sorg wird zur Kenntnis genommen, wie vom Bund Naturschutz angesprochen wird dieser in einem eigenen Verfahren beplant.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 2 Anwesend: 21

1.3. Abstand der Wohnbebauung zu Hochspannungsleitungen

Die Vorgabe des Landesentwicklungsplanes, zu künftig einen 400m Mindestabstand zu 220 bzw. 380 kV Höchstspannungsleitungen einzuhalten, wird bei der Planung von einigen Wohngebieten komplett ignoriert. Nach heutigen Erkenntnissen ist eine Dauerbelastung von Personen, insbesondere von Kindern, durch stark elektromagnetische Wechselfelder als gesundheitsgefährdend einzustufen. Neue Wohnbaugebiete bis unmittelbar an die Hochspannungstrasse hin zuzulassen, wäre daher verantwortungslos. Die Verlagerung der bestehenden 220 kV Trasse (siehe Netzausbau Projekt PS3) ist zum jetzigen Zeitpunkt keineswegs beschlossene Sache und kann deshalb nicht als Planungsgrundlage dienen. Wenn es andererseits doch zu einer Verlegung der Trasse kommen würde, könnten die Wohnbaugebiete anders gestaltet und unnötiger Flächenverbrauch vermieden werden. Der Plan sollte deshalb für die betroffenen Flächen von zwei Szenarien A und B ausgehen. Im Szenario A bleiben die Trassen bestehen und der vom LEP geforderte Mindestabstand ist einzuhalten und bei Neutrassierung (Szenario B) sollten die Trassenflächen mit in die Bedarfsplanung einbezogen werden um landwirtschaftliche Flächen so weit wie möglich zu erhalten und eine Zersiedelung der Landschaft so weit wie möglich zu vermeiden.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Vorgabe des Landesentwicklungsprogramms bezieht sich auf die Neuplanung von Hochspannungsleitungen. Diese Abstände sind auch deshalb so gewählt, um den Kommunen Spielraum für eigene Entwicklungen zu lassen und nicht Situationen zu schaffen wie derzeit in Wendelstein. Die Bauflächenausweisungen verbleiben grundsätzlich wie vorgesehen in der Planung, sie berücksichtigen den derzeitigen Zustand, eine entsprechende Anpassung ist auch zu einem künftigeren Zustand möglich oder es können die frei werdenden Flächen unter der Hochspannungsleitung als Grünflächen, Dauerkleingärten etc. wie bereits jetzt teilweise vorhanden als Gliederungselemente innerhalb des Siedlungsraumes entwickelt werden. Unbeschadet davon entfallen im Rahmen der Gesamtüberlegung und Neuabwägung die Teilflächen Wendelstein W 1 sowie Kleinschwarzenlohe W 4.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 20 Nein: 1 Anwesend: 21

„2. zu Punkt 14. Naturschutz und Landschaftspflege

Unter 14.3 heißt es ‚Im Wald existieren mit dem FFH-Managementplan klare Vorgaben zur

Bewirtschaftung ... ' Dies ist so nicht korrekt, da der FFH-Managementplant Nürnberger Kornberge nur für einen kleinen Teil, nämlich das FFH Gebiet gilt. Die anderen Waldbereiche sind davon nicht betroffen.
Der Punkt 14.5 listet eine Reihe von Pflegemaßnahmen auf, doch ohne eine entsprechende Karte zu zeigen. Es lässt sich nicht nachvollziehen, wo genau die einzelnen Maßnahmen erfolgen sollen. Die entsprechend Karte ist nachzureichen. Das Thema Artenschutz mit einem Satz lapidar als ‚nicht erforderlich' abzuhaken, zeugt von einer erschreckenden Gleichgültigkeit des Planers. Offenbar wurden nicht einmal ansatzweise Untersuchungen zum Vorkommen bedrohter Arten unternommen. Angesichts des allgemeinen Rückgangs der Artenvielfalt ist es mehr als wahrscheinlich, dass auch im Wendelsteiner Gemeindegebiet spezielle Artenschutzmaßnahmen sinnvoll wären. Wir halten Fördermaßnahmen für Rebhuhn, Kiebitz, Feldlerche, ggf. Heidelärche sowie für spezielle Fledermaus- und Insektenarten für sinnvoll und notwendig.
Insgesamt enthält Punkt 14 überwiegend nur Allgemeinplätze ohne wirklich konkrete Maßnahmen vorzugeben. Wir fordern eine weitere Konkretisierung der Maßnahmen, insbesondere deren Umfang und Lage müssen spezifiziert werden. Andernfalls ist zu befürchten, dass die meisten Ideen wieder in der Schublade verschwinden sobald der FLNP beschlossen wurde.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der FFH-Managementplan liegt für den gesamten Reichswald vor, der den weitaus größten Teil des Waldes im Gemeindegebiet einnimmt. Für die übrigen Waldbereiche sind im Kapitel 14 weitere Hinweise für eine naturnahe Entwicklung gegeben.

Die Auflistung der Pflegemaßnahmen in Kapitel 14.5 ist in Zusammenhang mit der Plandarstellung im Landschaftsplan zu sehen. Hier sind die Feucht- und Trockenstandorte, Hecken, Gewässer und weitere naturnahe Bereiche flächenscharf eingetragen, so dass selbstverständlich eine Nachvollziehbarkeit auch in geographischer Hinsicht besteht. Im Thema Artenschutz wird auf spezielle Artenschutzhinweise eingegangen, die nicht durch die vorgehenden Ziele und Maßnahmen hinsichtlich der Lebensräume im Gemeindegebiet abgedeckt sind. Dies bezieht sich also auf hochbedrohte Arten mit besonderen Ansprüchen oder endemische Arten auf Sonderstandorten etc. Die vom Bund Naturschutz genannten Arten, für die spezielle Artenschutzmaßnahmen sinnvoll sind, werden durch die Hinweise zur Pflege und Entwicklung der Landschaft und der Lebensräume abgedeckt. Für die genannten Arten Rebhuhn, Kiebitz, Feldlerche sind sowohl im Plan im M 1.5.000 wie auch den Themenkarten im Umweltbericht konkrete Maßnahmenbereiche dargestellt. Insgesamt stellt der Marktgemeinderat fest, dass die Maßnahmen im Landschaftsplan hinreichend konkret und detailliert dargestellt sind und deine gute Grundlage für die Pflege und Entwicklung der Landschaft im Marktgemeindegebiet darstellen. Selbstverständlich sind in einzelnen Bereichen weitere Konkretisierungen und Detailplanungen sinnvoll, dies ist jedoch nicht Aufgabe des Landschaftsplanes, der ebenso wie der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung regelt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„3. Einwendungen zu den einzelnen Flächen
3.1. Ortsteil Wendelstein

lrrlweg (W1 und W2):

Das Gebiet hält den notwendigen Mindestabstand zur Hochspannungstrasse (siehe 1.3) nicht ein. Bei Realisierung ist mit einer erheblichen Verkehrszunahme im bereits jetzt schon überlasteten Wendelsteiner Altort zu rechnen. Die sehr laxe Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter im Umweltbericht teilen wir nicht.
Die angeblich, häufig bodenbrütenden' Vogelarten sind eben nicht mehr so häufig und deshalb streng geschützt. Versiegelungsgrad, Auswirkungen auf Klima und Landschaftsbild sind bei der heute üblichen dichten Bauweise eben nicht von ‚geringer Erheblichkeit'. Hier eine ‚lockere Bebauung' anzunehmen ist unrealistisch.
Dieses Wohngebiet reduziert die angedachte Grünachse zwischen Raubersried, Wendelstein und Großschwarzenlohe erheblich. Das zu verhindernde Zusammenwachen der Ortsteile wird durch dieses Gebiet forciert. Damit steht dieses Gebiet im krassen Widerspruch zu den Vorgaben der Regionalplanung, die hier mit Trenngrün TG43 und TG44 explizit fordert auf Bebauung zu verzichten."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die genannten Mindestabstände für Hochspannungstrassen gelten für die Neuplanung von Hochspannungstrassen. Die Schutzzone der Hochspannungstrasse wird von Bebauung freigehalten. Der Hinweis auf die Verkehrszunahme wird zur Kenntnis genommen. Die zur Erschließung des Wohngebiets dienenden Straßen sind jedoch gut ausgebaut und leistungsfähig und können den zu erwartenden Verkehr aufnehmen. Die Bewertung im Umweltbericht wird aufrechterhalten. Es sind keine seltenen bodenbrütenden Vogelarten wie beispielsweise Brachvogel oder Bekassine zu erwarten. Die Feldlerche ist trotz des in den letzten Jahren erheblichen Rückgangs weiterhin ein relativ häufiger Feldvogel. Streng geschützt sind im Übrigen alle europäischen Vogelarten, auch häufige Vogelarten wie Amsel oder Sperling. (Hintergrund des strengen Schutzes ist der Vogelfang in den südeuropäischen Ländern). Auch die Aussagen im Umweltbericht zu Auswirkungen auf Klima und Landschaftsbild sind zutreffend. Es sind weder für das Landschaftsbild noch für den Luftaustausch besonders bedeutsame Bereiche betroffen. Eine Wohnbebauung mit relativ hohem Freiflächenanteil hat auf dem vorliegenden Standort für die Frischluftversorgung des Marktes Wendelstein nur geringe Auswirkungen. Das Landschaftsbild wird durch die vorgesehene Ortsrandgestaltung sogar gegenüber dem derzeit wenig attraktiven Ortsrand verbessert werden können.

Dennoch wird die Anregung teilweise berücksichtigt, die geplante Baufläche W 1 entfällt.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 20 Nein: 1 Anwesend: 21

„Winterleite (W3): Keine Einwendungen

<u>Kellerstraße (W4):</u>

Das Wohngebiet ist für die Wohnbebauung ersichtlich ungeeignet. Der Bereich der Südseite der Kellerstraße ist derzeit mit Waldbäumen bewachsen und stellt eine der letzten innerörtlichen Grünflächen dar. Die Bedeutung dieser Fläche für die C02 Bindung, den Lärmschutz (vor allem gegenüber der ST2225) und die Naherholung ignoriert die Planbegründung völlig.

Die Flächenangaben sind mit 0,09 ha bzw. Ausgleichsflächen 0,05 ha viel zu gering angesetzt. Eine grobe Abschätzung ergibt mindestens 0,6 ha Waldfläche. Dieser Fehler ist zu korrigieren. Hinzu kommt, dass zusammen mit der Baufläche M3 praktisch kein Wald mehr stehen bleiben kann und eine Sichtachse zum Schwarzachtal entsteht. Damit geht der Wald-

charakter der Scharzach-Hangkante verloren. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist erheblich und das Wohngebiet reduziert die angedachte Grünachse Schwarzachtal erheblich.

Ein Abstand der Wohnbebauung zum Waldrand von einer Baumhöhe ist zu fordern, damit das Grundstück nur sehr begrenzt nutzbar.

Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Tier-, insbesondere Vogel- und Fledermausarten fehlen völlig.

Hinzu kommt der Wunsch von Teilen des Gemeinderates auf Kosten der Gemeinde ein Gutachten zur Bebaubarkeit des Geländes einzuholen- eine Aufgabe die allein dem Grundstückseigentümer zukommt. Ersichtlich wird die Planung hier von sachfremden Erwägungen und nicht zuletzt der Wahrnehmung von Partikularinteressen Einzelner durch die Gemeinde geprägt."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die geplante Bebauung an der Kellerstraße wird aus dem Entwurf genommen. Die Fläche wird weiterhin als Wald dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„Gebiet neben der Diakonie I Sperbersloher Str. (M1):

Dieses Mischgebiet reduziert die angedachte Grünachse zwischen Richtweg und Sperbersloher Str. erheblich. Zudem ist für die Bebauung ein Mindestabstand zum angrenzenden Wald (Fallhöhe der Bäume) zu fordern und damit das Grundstück nur sehr eingeschränkt nutzbar."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Baufläche verbleibt in der Planung. Sie erfordert nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft, auch der Abstand zum Wald lässt sich im nachfolgenden Planverfahren problemlos regeln, gegebenenfalls kann eine risikomindernde Waldrandbewirtschaftung vereinbart werden.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 2 Anwesend: 21

„Gebiet neben der AWO I Am Kohlschlag (M2):

Die Zerstörung der Brachfläche die teilweise ökologisch wertvolles Feuchtgebiet darstellt mit ‚geringer Erheblichkeit' zu bewerten halten wir für falsch und fordern eine Begutachtung durch ein ausreichend qualifizierte und neutrale Stelle. Dieses Mischgebiet reduziert die angedachte Grünachse zwischen Richtweg und Sperbersloher Str. erheblich."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Baufläche ist erheblich durch die angrenzende Bebauung und die Straße am Kohlschlag vorbelastet. Aufgrund des naturnahen Zustands der Fläche wird die Bewertung im Umweltbericht nach nochmaliger Prüfung beim Schutzgut Pflanzen und Tiere auf mittlere Erheblichkeit erhöht. In der Gesamtbewertung ergibt sich eine geringe bis mittlere Erheblichkeit. Dennoch verbleibt die Fläche in der Planung, da sie gegebenenfalls als Erweiterung für das angrenzende Seniorenwohnen eine sinnvolle Fläche darstellt.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 16 Nein: 5 Anwesend: 21

„Altes Brauereigelände (M3):

Der Bereich ist derzeit überwiegend mit Waldbäumen bewachsen und grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Unteres Schwarzachtal an. Das Mischgebiet reduziert die angedachte Grünachse Schwarzachtal erheblich und würde einen weiteren schweren Eingriff in die schützenswerten Schwarzachtal-Hangkanten bedeuten.

Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Tier-, insbesondere Vogel- und Fledermausartenfehlen fehlen völlig.

Vor allem im Zusammenhang mit der Planung W4 würde es zu einem Verlust des Waldgebietes zwischen Kellerstraße und Röthenbacher Str. kommen (Sichtachse!). Die zwischen M3 und W4 verbleibenden Bäume hätten keine Chance zu überleben. Zusätzlich begünstigt die Planung hier die Verfestigung einer Splittersiedlung ohne Anbindung an den gewachsenen Ortskern.
Zum umgebenden Wald wäre eine Baum-Fallhöhe Abstand zu fordern und damit wäre M3 nur begrenzt nutzbar. „

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das alte Brauereigelände wird aus der Planung genommen und überwiegend als Waldfläche dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„Sperbersloher Str. (G1):

Dieses Gebiet würde einen Bannwaldeingriff bedeuten und wird von uns mit aller Entschiedenheit abgelehnt. Zusätzlich liegt dieses Gebiet im Vogelschutzgebiet, was wiederum keinen Niederschlag in der Abwägung gefunden hat. Ein Bannwaldeingriff sollte nur bei unumstößlichen Vorhaben mit größerem öffentlichen Interesse (z.B. Autobahnbau, Bahn- oder Leitungstrassen) in Erwägung gezogen werden. Keinesfalls aber für einen nicht belegten Gewerbeflächenbedarf der reichsten Gemeinde im Landkreis! Bei Genehmigung dieser Fläche droht der Bannwald zur beliebig verschiebbaren Masse zu werden und zukünftig wären weitere Eingriffe dieser Art wegen der Signalwirkung zu befürchten.

Zusätzlich wäre ein Bebauungsabstand von mindestens eine Baumfallhöhe zu fordern. Die Bewertung des Landschaftseingriffs ist fehlerhaft da die Fläche nicht ‚dreiseitig' von Neubauflächen begrenzt ist.

Die durch den Besitzer bereits im Vorgriff durchgeführte starke Durchforstung gefolgt von einer mangelnden Wald pflege, darf nicht als Begründung für eine niedrige Wertigkeit der Waldfläche dienen. Der Wald hat bei guter Bewirtschaftung ein gutes Entwicklungspotential und wird von der Bevölkerung zu Zwecken der Naherholung stark frequentiert. Der gegenwärtig schlechte Zustand des Waldes beruht auf mangelnder Pflege. Offenbar versucht der Eigentümer in Baulanderwartung dadurch die Erheblichkeit des Eingriffs zu minimieren. Der aktuelle Waldzustand darf deshalb nicht zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeit herangezogen werden.

Wenn überhaupt Waldeingriffe in diesem Umfeld in Erwägung gezogen werden, dann müssten zunächst die Fl. Nr. Fl. Nr. 984/985-2 und 985-3 diskutiert werden, da dieser keinen erhöhten Schutzstatus hat und zusammen mit M1 langfristig zum Problemwald werden wird.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche G 1 wird erheblich reduziert. Sie wird so abgegrenzt, dass östlich der geplanten Verbindungsstraße noch eine ausreichende Parzellentiefe möglich ist. Hierfür wird die Fl.Nr. 983/4 vollständig aus der Planung genommen und vom Flurstück 983/5 lediglich die westliche Hälfte beansprucht. Die hierfür erforderliche Ersatzaufforstung kann unmittelbar angrenzend im südlichen Teil der geplanten Baufläche erfolgen, so dass insgesamt in diesem Bereich kein Verlust an Waldfläche insgesamt auftreten wird und der sehr geringe Eingriff in den Bannwald vor Ort kompensiert wird.

Der Hinweis zu den Fl.Nr. 984, 985/2 und 985/3 wird zur Kenntnis genommen. Dieser Wald hat aber nach Auffassung des Gemeinderates wichtige abschirmende und gliedernde Funktionen zwischen dem geplanten Mischgebiet bzw. Wohngebiet und der Diakonie und dem östlich angrenzenden stark emittierenden Gewerbebetrieb und soll deshalb erhalten bleiben.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 3 Anwesend: 21

„Richtweg (G2):

Die Fläche im Westen überwiegende mit Waldbäumen bewachsen und hat teilweise parkähnlichen Charakter. Insbesondere Flur Nr. 1080 hätte das Potential, zusammen mit der für M1 vorgesehenen Fläche und den Bereichen südlich davon, einen Grüngürtel sowohl um das AWO als auch um die Diakonie bilden. Die vorgelegten Planungen zeugen von Phantasielosigkeit und verspielen, ähnlich wie auf dem Lisenfeldgrundstück an der Sperbersloher Str., die Chance wertvolle innerörtliche Grünflächen zu entwickeln. Die Bedeutung dieser Fläche für die C02 Bindung, den Lärmschutz und die Naherholung ignoriert die Planbegründung.

Dieses Gewerbegebiet reduziert die angedachte Grünachse zwischen Richtweg und Sperbersloher Str. erheblich und sollte, wenn überhaupt, nur in stark reduzierter Form, möglichst ohne Waldeingriffe realisiert werden.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Fläche G 2 ist die wichtigste gewerbliche Erweiterungsfläche für den Markt Wendelstein. Um die Kindertagesstätte werden Eingrünungen dargestellt. Die Fläche stellt eine sinnvolle Abrundung und Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets dar und eine der wenigen Möglichkeiten zur Schaffung von gewerblichen Bauflächen im Hauptort Wendelstein. Vor allem die gute Verkehrsanbindung spricht aus Sicht des Marktgemeinderats für diese Fläche. Zwischen der geplanten Baufläche und dem Gewerbegebiet an der Sperbersloher Straße verbleiben ausreichend breite Grünflächen, die einen wirksamen Grünzug bilden können.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 4 Anwesend: 21

„3.2. Großschwarzenlohe

Fläche zwischen Abraham und Lohbach (W1):

Bei der Ausweisung dieser Fläche wurden Belange des Naturschutzes und der Landwirtschaft nicht berücksichtigt. Die hier vorkommenden Rebhühner, Feldlerchen und Kiebitze, die durch die Planungen mit Sicherheit vertrieben würden (Hunde, Katzen, Spaziergänger ...) führen eben nicht zu einem Eingriff ‚geringer Erheblichkeit'. Die fatale Fehleinschätzung des Planers lässt Zweifel an dessen Neutralität aufkommen. Wir fordern eine erneute Begutachtung der möglichen Umwelteinflüsse durch einen unabhängigen Planer.

Zusätzlich verfestigt die Ausweisung von Bauland auf dieser Fläche ein katastrophales Ortsbild. Statt den bestehenden Ortsrand abzurunden, wird eine Auswucherung verfestigt. Die vor Jahren beschlossene Bausünde der Genehmigung des Kauflands auf der grünen Wiese wird zum Vorwand genommen, eine Bebauung auszuweisen, die mit einem gewachsenen Ortsbild und gewachsenen Strukturen nicht das Geringste zu tun hat. Auch eine Abwägung mit den Lärmemissionen des bestehenden Gewerbebetriebs Abraham ist unterblieben. Statt Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Expansion zu geben, wird hier ein langjähriger Gewerbesteuerzahler mit heranrückender Wohnbebauung konfrontiert.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Zunächst ist festzustellen, dass es für dieses Gebiet einen Bebauungsplan gibt.

Die Hinweise zu den hier vorkommenden Feldvogelarten werden zur Kenntnis genommen. Ob die genannte Fläche einen Brutlebensraum für die genannten Arten darstellt muss aufgrund der erheblichen Randeinflüsse bezweifelt werden. Gelegentliche Sichtungen einzelner Tiere belegen keine Eignung der Fläche als Fortpflanzungsstätte. Die Belastung durch Spaziergänger und Hunde ist eben bereits vorhanden (bestehende wichtige Wegeverbindung östlich des Gebiets) und führt u.a. zu der Einschätzung des Planers. Am ehesten denkbar wären Vorkommen der Feldlerche, die trotz erheblicher Bestandsrückgänge immer noch ein häufiger Brutvogel ist und eine fast flächendeckende Verbreitung besitzt und für die Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden können.

Der Hinweis auf die vorhandene Bebauung "auf der grünen Wiese" ist zutreffend, aus Sicht der Gemeinde ist aber mit einem dauerhaften Fortbestand der bestehenden Bebauung zu rechnen, so dass die Füllung der Lücke zwischen altem Ortskern und bestehender Bebauung südlich des Ortes planerisch sinnvoll ist. Auch das Landratsamt Roth sieht an dieser

Stelle ein sinnvolles Siedlungspotenzial. Die angesprochene Erweiterungsmöglichkeit für den Betrieb Abraham ist gegeben, Baufläche G 1 (wird zum Entwurf Mischgebiet) östlich des Betriebes Abraham. Der Betrieb Abraham befindet sich in einem Mischgebiet, so dass von einer Verträglichkeit mit einem benachbarten Wohngebiet ausgegangen werden muss.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 2 Anwesend: 21

Mittelweg, östlich der Ligusterstr. (W2):

Dieses Wohngebiets zerstört den Grünzug innerhalb von Großschwarzenlohe. Die planerische Aufgabe, genügend Abstand zum Wald einzuhalten, wurde ersichtlich nicht bewältigt. Entsprechend muss zwangsläufig zur Wahrung des Mindestabstands von 20m zwischen Bebauung und Wald eine Rodung nachfolgen. Die Ausweisung dieses Wohngebiets zerstört eines der letzten Waldgebiete in Großschwarzenlohe. Zusätzlich führt die Ausweisung dieser Fläche zur Zerfaserung des Ortsrandes ohne die Entstehung eines gewachsenen Ortsbildes zu unterstützen oder den Ortsrand zu arrondieren.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche W 2 entfällt zum Entwurf.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„Raubersrieder Weg (W3 vormals W4):

Die Änderung der Nummerierung zwischen Beschlussfassung über diese Fläche im Gemeinderat am 07.12.2017 (W4) und der jetzigen Auslegung (W3) führt zur Rechtswidrigkeit der Auslegung mangels Nachvollziehbarkeit. Der Gemeinderat hat unter der Bezeichnung W3 gerade nicht über diese Fläche abgestimmt.

Auch aus diesem Grund sind die Pläne zu überarbeiten und die Auslegung zu wiederholen.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat entscheidet über Flächen und nicht über eine Nummerierung. Die vom Gemeinderat beschlossene Fläche ist im Vorentwurf dargestellt, der Planungswille des Gemeinderates ist damit exakt abgebildet, unabhängig davon ob gegenüber der Vorstellung im Gemeinderat aufgrund des Wegfalles einer anderen Fläche die Nummerierung insgesamt geändert wurde. Eine Wiederholung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt nicht. Eine erneute Planauslage ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ohnehin erforderlich.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„Hörnlein-Gelände (W4 vormals WS):

Das Gelände ist in der planerischen Darstellung grün unterlegt, nach der Legende würde dies bedeuten, dass das Gelände im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen

werden soll. Über diese Fläche hat der Gemeinderat im Verfahren über die Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht entschieden. Vielmehr ist diese Fläche Gegenstand eines separaten Flächennutzungsplan-Aufstellungsverfahrens.

Damit ist die Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes fehlerhaft, da Flächen als neue Wohnflächen ausgewiesen werden, die nicht Gegenstand des Verfahrens sind und über die auch der Gemeinderat nicht beschlossen hat.

Abgestimmt hat der Gemeinderat über die Fläche W 4, Arrondierung Raubersrieder Weg, diese Fläche trägt nunmehr die Bezeichnung W3. Die Änderung der Nummerierung zwischen Beschlussfassung und Auslegung führt zur Rechtswidrigkeit der Auslegung mangels Nachvollziehbarkeit. Auch aus diesem Grund sind die Pläne zu überarbeiten und die Auslegung zu wiederholen."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Baufläche ist grau hinterlegt (Bestand Gewerbegebiet) und rot schraffiert (Planung Wohngebiet). Der Gemeinderat hat die Ausweisung dieser Fläche ausdrücklich zur Kenntnis genommen und auf die parallele räumliche Teilflächennutzungsplanänderung hingewiesen. Die Plandarstellung im Entwurf des Flächennutzungsplans ist deshalb durch die Beschlusslage des Marktgemeinderats zweifellos gedeckt, der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes bildet den Planungswillen des Marktgemeinderates ab. Eine Änderung in der Nummerierung ist in diesem Sinn unerheblich.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 20 Nein: 1 Anwesend: 21

„Fläche östlich der Schwander Str. (W ohne Nummer):

Ein städtebauliches Konzept ist hinter dieser Ausweisung, die aus dem alten Flächennutzungsplan übernommen wurde, nicht zu entdecken. Hier soll ohne Not und ohne sinnvolle Abwägung eine weitere innerörtliche Waldfläche verschwinden. Dies stellt auf der einen Seite einen schweren Eingriff in Natur und Umwelt dar und vernichtet zum anderen ein weiteres Stück grüne Lunge. Diese Fläche mag im bisherigen Flächennutzungsplan beinhaltet gewesen sein, einer Aufhebung der Ausweisung stünde rechtlich und sachlich nichts entgegen."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Für die Fläche liegt ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Die Baufläche soll deshalb in der Planung verbleiben, sie stellt eine der wenigen freien Flächen mit Baurecht dar.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„Gelände östlich des Betriebsgeländes Abraham (G1):

Bei der Ausweisung dieser Fläche wurden Belange des Naturschutzes und der Landwirtschaft nicht berücksichtigt. Zusätzlich verfestigt die Ausweisung von Bauland auf dieser Fläche ein katastrophales Ortsbild. Statt den bestehenden Ortsrand abzurunden, wird eine Auswucherung verfestigt. Die vor Jahren beschlossene Bausünde der Genehmigung des

Kauflands auf der grünen Wiese wird zum Vorwand genommen, eine Bebauung auszuweisen, die mit einem gewachsenen Ortsbild und gewachsenen Strukturen nicht das Geringste zu tun hat. In Verbindung mit dem Wohngebiet W1 sind Konflikte im Bereich Lärmschutz zu erwarten."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Marktgemeinderat von Wendelstein hält die Anbindung der bestehenden Bebauung an den gewachsenen Ortsteil Großschwarzenlohe für planerisch sinnvoll und richtig, insbesondere vor dem Hintergrund mangelnder, städtebaulich besser geeigneterer Alternativen. Konflikte mit dem Immissionsschutz sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Detail zu lösen, auf die Ausweisung der Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet wird im Entwurf des Flächennutzungsplanes geändert: Es wird eine gemischte Baufläche dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

„Südlich der Grundschule (Gem. 1)
Keine Einwendungen

Gelände südlich des Wendehammers Taubenstr. (Gem ohne Nummer):

Ein städtebauliches Konzept ist hinter dieser Ausweisung, die aus dem alten Flächennutzungsplan übernommen wurde, nicht zu entdecken. Die Fläche ist als Schulfläche geplant. Die verkehrsrechtliche Erschließung ist weder gegeben, noch ist dieses Problem planerisch lösbar. Somit ist das Gebiet für die Erweiterung oder den Neubau einer Schule nicht geeignet. Die Ausweisung dieses Gemeinschaftsgebietes zerstört eines der letzten Waldgebiete in Großschwarzenlohe. Hier soll wiederum ohne Not und ohne sinnvolle Abwägung eine innerörtliche Waldfläche verschwinden. Dies stellt einerseits Eingriff in Natur und Umwelt dar und vernichtet zum anderen ein weiteres Stück grüne Lunge. Zusätzlich führt die Ausweisung dieser Fläche zur Zerfaserung des Ortsrandes ohne die Entstehung eines gewachsenen Ortsbildes zu unterstützen oder den Ortsrand zu arrondieren. Aus diesen Gründen wird eine Aufhebung der Ausweisung vorgeschlagen, der rechtlich und sachlich nichts entgegensteht."

Frau Marktgemeinderätin Wirthmann ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die angesprochene Fläche ist nicht nur im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten, hier besteht ein rechtswirksamer Bebauungsplan der grundsätzlich umgesetzt werden kann. Aus dem genannten Grund ist die entsprechende Fläche als bestehende Baufläche im Flächennutzungsplan aufgenommen und auch nicht als Neuplanung gekennzeichnet.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„3.3. Kleinschwarzenlohe

Fläche nordöstliche Erweiterung des bestehenden Ortes (W1):

Die Wohnbauflächen halten den notwendigen Mindestabstand zur Hochspannungstrasse nicht ein (siehe 1.3). Die pauschale Bewertung der Auswirkungen mit ‚geringer Erheblichkeit' ist unzutreffend.
Mit Sicherheit kommen dort z.B. Rebhühner vor.“

Frau Marktgemeinderätin Wirthmann ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Fläche stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortes dar. Der genannte Mindestabstand zur Hochspannungstrasse gilt für die Neuplanung von Hochspannungstrassen, der Schutzstreifen kann von Bebauung freigehalten werden. Die Bewertung der Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit wird beibehalten, Einzelbeobachtungen von Rebhühnern belegen keine Fortpflanzungsstätte. Diese ist in unmittelbarer Siedlungsnähe und starken Belastung durch Spaziergänger und Hunde unwahrscheinlich. Evtl. artenschutzrechtliche Konflikte können zudem im Bebauungsplanverfahren bewältigt werden. Ausweichlebensräume sind im Gemeindegebiet großräumig vorhanden. Beispielsweise wird die Baufläche W 4 nördlich Kleinschwarzenlohe fast vollständig aus dem Entwurf genommen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 2 Anwesend: 20

„Gebiet westlich des Kindergartens (W2):

Keine Einwendungen

Katzwanger Str. (W3):

Keine Einwendungen

Gelände nördlich des Ortes an der A6 (W4):

Die Ausweisung dieses Gebietes ist abwägungsfehlerhaft. Ersichtlich ist der planerische Konflikt um den Lärmschutz hin zur A 6 nicht gelöst, auch halten die Flächen den notwendigen Mindestabstand zur Hochspannungstrasse nicht ein. Die Lärmbelastung aufgrund der Nähe zur A 6 ist weder abgearbeitet noch berücksichtigt worden. Weder sind die abwägungsrelevanten Grundlagen ermittelt, noch sind die bestehenden Probleme planerisch gelöst.

Diese Vorgaben sind mit der geplanten Ausweisung als Wohngebiet nicht vereinbar. Diesen planerischen Konflikt ignoriert der vorliegende Planentwurf.

Zusätzlich handelt es sich um ein ökologisch wertvolles Gebiet. Eine Bestandsaufnahme zum Vorhandensein von Insekten sowie Feldvögeln fehlt. Mithin ist die Grundlagenermittlung fehlerhaft unterblieben. Das beim möglichen Vorkommen bodenbrütender Vogelarten auto-

matisch nur von einer ‚geringen Erheblichkeit' ausgegangen wird ist nicht nachvollziehbar und die Bewertung der Eingriffsstärke fehlerhaft."

Frau Marktgemeinderätin Wirthmann ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Anregung wird weitgehend berücksichtigt. Der größte, östliche Teil der Fläche entfällt, der westliche Teil wird zusammen mit dem vormals geplanten G 1 als gemischte Baufläche dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Fläche hinter den Supermärkten an der A6 (G1):

„Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einem ökologisch wertvollen Gebiet, einem der 3 letzten Magerrasen Standorten (Der Standort in Sorg soll zukünftig allerdings einem Regenrückhaltebecken weichen, damit wird dieser Standort noch wichtiger). Eine Bestandsaufnahme zum Vorhandensein von seltenen Pflanzen und Insekten sowie Feldvögeln fehlt. Mithin ist die Grundlagenermittlung fehlerhaft unterblieben."

Frau Marktgemeinderätin Wirthmann ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der angesprochene Magerrasen wird von der geplanten Ausweisung nicht berührt. Es handelt sich ausschließlich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen zwischen Bebauung und Autobahn sowie großteils unter einer Hochspannungsfreileitung. Die detaillierte Eingriffsermittlung ist der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Die Eingriffsregelung kann grundsätzlich bewältigt werden. Die Belange des Lärmschutzes sowie des Artenschutzes können grundsätzlich im nachfolgenden Bauleitplanverfahren bewältigt werden. Dass es sich bei der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Bebauung, Hochspannungsleitung und Autobahn um ein "ökologisch wertvolles Gebiet" handelt kann nicht nachvollzogen werden. Das Gebiet ist zudem stark durch Spaziergänger und Hundehalter genutzt, so dass seltene bodenbrütende Vogelarten ausgeschlossen werden können. Die potenziell vorkommende Feldlerche kann durch entsprechende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. Sie ist nach wie vor weit verbreitet und Lebensräume für die Feldlerche stellen die großflächig noch vorhandenen Ackerfluren im Gemeindegebiet und darüber hinaus dar. Besondere, geschützte und als Biotop kartierte Lebensräume sind im Gebiet nicht vorhanden, so dass auch für die übrigen Artengruppen keine besondere Vorkommen zu erwarten sind. Evtl. artenschutzrechtliche Konflikte können zudem im Bebauungsplanverfahren bewältigt werden. Ausweichlebensräume sind im Gemeindegebiet großräumig vorhanden.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein:2 Anwesend: 20

„Feuerwehr Schwarzenlohe südlich des Kreisverkehrs (Gem1):

Die Ausweisung dieses Geländes in der derzeitigen Form ist abwägungsfehlerhaft. Derzeit befinden sich dort die Ausgleichmaßnahmen für die Errichtung des Kreisverkehrs. Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche ohne Schaffung alternativer Ausgleichsmaßnahmen ist abwägungsfehlerhaft und führt zur Rechtswidrigkeit des Flächennutzungsplanes.

Der abzuholzende Wald stellt darüber hinaus einen signifikanten Beitrag zum Lärmschutz dar. Die Auswirkungen auf den verbleibenden Wald-Reststreifen sind zu bewerten und in die Ausgleichsflächen-Bedarfsrechnung mit einzubeziehen.

Auch die Anforderungen an eine geordnete Siedlungsentwicklung werden nicht erfüllt, stattdessen wird eine Sichtachse von Großschwarzenlohe auf den motorisierten Verkehr eröffnet. Ebenso wird der Grüngürtel, der das Schwarzachtal flankiert, erheblich beeinträchtigt, ohne dass dies in der Abwägung berücksichtigt wird.

Zusätzlich wurde diese Änderung des Flächennutzungsplanes zur Errichtung des Feuerwehrhauses bereits an anderer Stelle beschlossen. Mithin handelt es sich um einen obsoleten, da inhaltsgleichen Zweitbeschluss.

Ersichtlich ist die vorliegende Auslegung absichtlich verwirrend und damit rechtswidrig."

Frau Marktgemeinderätin Wirthmann ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt, die Baufläche wird aus dem Entwurf genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

3.4. Röthenbach bei St. Wolfgang

„Tiefentalstr. (W1):

Die zu beplanende Fläche stellt eine der letzten Grünflächen in Röthenbach dar. Die Bedeutung dieser Fläche für die C02 Bindung, den Lärmschutz und die Naherholung ignoriert die Planbegründung völlig. Auch der Grüngürtel der das Schwarzachtal flankiert, wird erheblich beeinträchtigt ohne dass dies in der Abwägung berücksichtigt wird.
Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Tier-, insbesondere Vogel- und Fledermausarten fehlen völlig.

Eine verkehrstechnische Erschließung ist nicht sinnvoll möglich. Die Tiefentalstr. ist bereits jetzt zu schmal und zu eng für den anfallenden Pkw-Verkehr."

Frau Marktgemeinderätin Wirthmann ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche wird bis auf die FlNr. 105 gestrichen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 2 Anwesend: 20

„Südlich in der Lach (W2):

Es handelt sich um Hinterlieger-Grundstücke, deren Erschließung erkennbar nicht möglich ist. Diese Tatsache ignoriert die Planung völlig."

Frau Marktgemeinderätin Sutor ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Grundstücke sind durch einen schmalen Erschließungsweg erschließbar, auch eine Hinterlieger-Bebauung ist grundsätzlich denkbar, deshalb verbleibt die Fläche in der Planung.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„Kugelhammerweg (W3):

Die zu beplanende Fläche stellt eine der letzten Grünflächen in Röthenbach dar. Die Bedeutung dieser Fläche für die C02 Bindung, den Lärmschutz und die Naherholung ignoriert die Planbegründung völlig. Die Notwendigkeit eines Mindestabstands zur angrenzenden Waldfläche steigert den Verbrauch an Waldfläche zusätzlich. Entsprechend muss zwangsläufig zur Wahrung des Mindestabstands von 20m zwischen Bebauung und Wald eine weitere Rodung nachfolgen."

Frau Marktgemeinderätin Sutor ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Bei der Fläche handelt es sich um eine Waldfläche am Ortsrand von Röthenbach, Röthenbach ist am gesamten Ortsrand von Grünflächen umgeben, so dass nicht von "einer letzten Grünfläche in Röthenbach" gesprochen werden kann. Die Bedeutung der Fläche für CO2 Bindung, Lärmschutz und Naherholung ist dem Gemeinderat bekannt und wird in die Abwägung ausdrücklich eingestellt. Es ist keine besondere oder herausragende Funktion der Fläche in diesem Sinne vorhanden. Die erforderlichen Abstände zur angrenzenden Waldfläche können durch eine risikomindernde Waldrandbewirtschaftung bewältigt werden. Die Fläche stellt aufgrund der vorhandenen Erschließung und der Lage außerhalb des Landschaftsschutzgebiets eine günstige Möglichkeit zur Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen im Ortsteil Röthenbach dar und verbleibt in der Planung.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 2 Anwesend: 20

„Gelände neben dem neuen Friedhof (W4):

Das Gelände ist bereits aufgrund der Nähe zur Autobahn aus Lärmschutzgründen zur Bebauung ungeeignet. Ein Lärmschutzwall wäre von der Gemeinde auf eigene Kosten zu errichten. Eine Verpflichtung der Bundesautobahndirektion zur Errichtung von Lärmschutzwällen bei nachträglich heranrückender Wohnbebauung besteht nicht. Mit einer freiwilligen Errichtung ist auch nach den Erfahrungen aus der aktuellen Debatte um Lärmschutzmaßnahmen entlang der A 73- nicht zu rechnen.

Zusätzlich handelt es sich bei Teilen der zu beplanenden Fläche um eine der letzten Waldflächen zwischen Bebauung und Autobahn. Die Bedeutung dieser Fläche für die C02 Bindung, den Lärmschutz und die Naherholung ignoriert die Planung.

Bei dem Rest handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Landwirtschaftliche Flächen sind ohnehin knapp, das wirtschaftliche Überleben der ansässigen Bauern ist gefährdet.

Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Tier-, insbesondere Vogel- und Fledermausarten fehlen völlig.
Eine geeignete Straßenerschließung ist nicht ersichtlich. Bislang existiert lediglich ein schmaler Weg, der am Friedhof vorbeiführt. Dieser ist auch nicht verbreiterbar, auf der einen Seite befindet sich der Friedhof, auf der anderen ein Graben für die Wasserzufuhr zum alten Kanal. Ein planerisches Konzept zur Lösung dieses Konflikts fehlt völlig.

Der Bereich nördlich des Friedhofes sollte für dessen zukünftige Erweiterung frei bleiben.“

Frau Marktgemeinderätin Sutor ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche wird zurückgenommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„Gewerbegebiete beim Autohaus Löhlein (G1)

Das geplante Gebiet nimmt weiteren Raum der Freiflächen ein. Diese sind derzeit überwiegend landwirtschaftlich (im Übrigen als Lagerfläche) genutzt und prägen hier Kulturlandschaft und Naherholungsgebiet. Die Ausweisung als Gewerbegebiet führt zu einem weiteren Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

Die Ausweisung entbehrt jedweder Siedlungsentwicklung, stattdessen wird die bestehende Bebauung entlang der Staatsstraße weiter in Richtung auf den alten Kanal als Naherholungsgebiet ausgedehnt.
Auch die Zuwegung ist aufgrund der fehlenden Breite der Straße in Verbindung mit der Parksituation vollkommen ungeeignet, um ein weiteres Gewerbegebiet zu erschließen.“

Frau Marktgemeinderätin Sutor ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die genannte Fläche wird wie treffend dargestellt bereits zum großen Teil gewerblich als Lagerfläche genutzt, bei der landwirtschaftlichen Fläche handelt es sich nicht um einen besonders ertragsreichen oder gut zu bewirtschaftenden Standort. Sie ist aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage sehr gut für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen geeignet, die Erschließung ist ausreichend vorhanden, die Fläche verbleibt deshalb in der Planung.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„Nibelungenstr. (M1):
Keine Einwendungen
Bogenstr. (M2):
Keine Einwendungen

3.5. Neuses

Römerstr. (W1):

Die Bebauung stellt eine Wucherung aus dem organisch gewachsenen Ortsgebiet dar und führt zur Entstehung einer bandartigen Siedlungsstruktur. Die Ausweisung als Wohngebiet führt zu einem weiteren Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

Das Fehlen von Infrastruktur spricht zusätzlich gegen die Ausweisung als Wohngebiet.“

Frau Marktgemeinderätin Sutor ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die genannte Fläche ist die einzige Erweiterungsmöglichkeit für Wohnbauflächen im Ortsteil Neuses im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Sie schließt nicht an einen organisch gewachsenen Ortsrand an sondern an ein bestehendes planmäßig erschlossenes Neubaugebiet. Die Entwicklung in die freie Landschaft wurde vom Gemeinderat in die Abwägung einbezogen, mangels besser geeigneter Alternativen verbleibt die Fläche in der Planung. Auch in kleinere Ortsteile ohne größere Infrastruktur soll aus Sicht des Marktes Wendelstein die Möglichkeit einer Weiterentwicklung für Nachgeborene ermöglicht werden. Zudem ist das Gebiet aus den genannten Gründen nur sehr kleinflächig vorgesehen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„Diverse Kleinflächen (Ml, M2, M3, M4, M5):

Keine Einwendungen

3.6. Raubersried

Keine betroffenen Flächen

3.7. Sperberslohe

Nördlich des Hembaches nach Westen (W1):

Das Fehlen von Infrastruktur sowie die schlechte Anbindung an den ÖPNV sprechen gegen die Ausweisung als Wohngebiet. Die Ausweisung als Wohngebiet führt zu einem weiteren Verlust von landwirtschaftlichen Flächen."

Herr Marktgemeinderat Rösler ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Fläche wird aus der Planung genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„Hofäckerstr. (M1):

Keine Einwendungen

Am Mühlbach (M2):

Keine Einwendungen

3. Weiteres

Die Darstellung der Fläche der Firma Franken Bauschutt Recycling als Gewerbegebiet sowie die Waldfläche im an den alten Kanal angrenzenden Bereich 273/30 sind zu überprüfen und korrekt darzustellen. Eine Umwidmung der Fl. Nr. 273/30 von Wald zu Gewerbegebiet lehnen wir wegen der Nähe zum Alten Kanal als zu großen Eingriff in das Landschaftsbild ab. Der für die Naherholung so immens wichtige Grünzug des alten Kanals muss von weiteren Beeinträchtigungen verschont bleiben."

Herr Marktgemeinderat Luff ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Fläche wird aus der Planung genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„4. Zusammenfassung

Der vorgelegte Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Wendelstein stellt in seiner jetzigen Form ein enttäuschendes ‚weiter so' beim Flächenverbrauch der reichsten Gemeinde im Landkreis Roth dar. Ohne finanzielle Not werden weitere Gewerbegebiete

ausgewiesen und das obwohl Wendelstein zusätzlich zum Gewerbegebiet am Kohlschlag in den 90er Jahren mit seinem Anteil am Gewerbegebiet Nürnberg-Feucht-Wendelstein mehr als reich beschenkt wurde. Anstatt mit dem erreichten Wohlstand zufrieden zu sein, werden immer weiter Felder, Wiesen und Wälder zugebaut und landwirtschaftliche Flächen dauerhaft zerstört.

Die Gemeinde verpasst Ihre Chance, dem unverantwortlichen Flächenverbrauch (Bayernweit 15 ha pro Tag!) ein Ende zu setzen und stattdessen Suffizienz und Flächenrecycling in den Vordergrund zu stellen. Dies ist umso bedauerlicher, als ein unmittelbar bevorstehender Generationenwechsel automatisch für das gewünschte moderate Wachstum der Einwohnerzahlen sorgen wird. Mit der Realisierung aller vorgesehenen Bauflächen schießt die Gemeinde über ihr eigenes Ziel hinaus und verstärkt ihr bereits vorhandenes Verkehrsproblem.

Nicht hinnehmbar ist außerdem ein Waldverlust von in der Summe bis zu 7 ha im Ortsbereich. Angesichts des sich abzeichnenden Klimawandels sollten alle Bäume und kühlenden Waldflächen im Ortsbereich erhalten bleiben.“

Die Marktgemeinderäte Luff und Rösler sind zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Einwendungen können nicht nachvollzogen werden. Ein "weiter so" beim Flächenverbrauch ist aus Sicht des Gemeinderates nicht gegeben. Offensichtlich übersieht der Einwender, dass der Markt Wendelstein seit 2001 praktisch keine Bauflächenausweisungen vorgenommen hat, erst im Jahr 2017 wurde ein kleineres Baugebiet in Sorg ausgewiesen. Im Gegenteil, der Markt Wendelstein ist hinsichtlich des Flächenverbrauchs eine der zurückhaltendsten Gemeinden im Landkreis, was sich zum einen in dem extrem geringen Anteil freier Bauflächen und Baulücken widerspiegelt (ca. 3 %), zum anderen auch in der damit verbundenen negativen Bevölkerungsentwicklung (gegenüber anderen Gemeinden, die aufgrund größerer Bauflächenausweisungen der letzten Jahre eine positive Bevölkerungsprognose aufweisen).

Wie aus dieser Zurückhaltung und der starken Fokussierung auf Innenentwicklung ein "weiter so" beim Flächenverbrauch abgeleitet werden kann, kann nicht nachvollzogen werden. Auch die Ausweisung der Gewerbeflächen ist maßvoll und geht nicht wesentlich über den bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächenumfang hinaus. Der Bedarf an Gewerbeflächen in der Region ist sowohl in der Gewerbeflächenstudie der Stadt Nürnberg wie auch im Gewerbeflächenkonzept des Landkreises Nürnberger Land eindeutig nachgewiesen, das Gleiche gilt für die Gewerbeflächenstudie der IHK für Mittelfranken. Der Verdichtungsraum Nürnberg mit seiner hervorragenden Verkehrsanbindung benötigt unabhängig von möglichen Neuansiedlungen ständig Flächen für Betriebsverlagerungen oder Betriebserweiterungen bestehender ansässiger Betriebe, um einem Arbeitsplatzverlust vorzubeugen. Aus diesem Grund ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage sinnvoll und erforderlich. Wie bereits dargelegt hatte der Markt Wendelstein in den letzten Jahren nur äußerst gering zum Flächenverbrauch beigetragen, da Ausweisungen die letzten 20 Jahre praktisch unterblieben sind. Der genannte bevorstehende Generationenwechsel ist in der Bevölkerungsprognose des Landesamts für Statistik selbstverständlich berücksichtigt und wird wie die Prognose zeigt, nicht zu steigenden Einwohnerzahlen führen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nicht alle im Vorentwurf dargestellten Bauflächen (die in der Begründung auch ausdrücklich als Alternativen dargestellt sind, so

wie es das Baugesetz vorsieht) weiterverfolgt werden und diese zum Entwurf reduziert werden. Dies gilt insbesondere auch für die im Vorentwurf vorgesehene Beanspruchung von Waldflächen, die zum Entwurf ebenfalls deutlich reduziert wird.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

Frau Marktgemeinderätin von Kress verlässt die Sitzung.

Die Sitzung wird für den Besuch des Wendelsteiner Christkinds und der Pfadfinder von 18:45 bis 19:10 Uhr unterbrochen.

1. Um den Gedanken des Flächensparens auch umzusetzen, bitten wir zu prüfen, ob nicht das Schließen vorhandener Baulücken einer stärkeren Priorität zugeführt werden soll. Hierzu gehört auch, die Möglichkeit zu prüfen, dass Abrissgenehmigungen für Gebäude leichter erteilt werden sollten. Auch dies gehört zum flächenschonenden Bauen.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Wendelstein hat mit ca. 3 % einen sehr geringen Anteil an Baulücken im Vergleich zu anderen Kommunen (10 % bis 20 %) und hat bereits seit Jahren versucht diese zu mobilisieren. Für die noch vorhandenen Baulücken ist in der Regel keine Abgabebereitschaft vorhanden. Der Hinweis zu Abrissgenehmigungen wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

2. Die Schonung landwirtschaftlicher Nutzflächen hat für uns oberste Priorität. Hierzu gehört auch, notwendige Ausgleichsmaßnahmen nicht zwingend durch den Ankauf von landwirtschaftlicher Nutzfläche umzusetzen. Die derzeitige Praxis, Ausgleichsflächen käuflich zu erwerben und dann die vorgesehen Maßnahmen darauf zu verwirklichen, führt zu einer weiteren Zersplitterung der Flur. Wir beantragen daher, notwendige Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit den produzierenden Landwirten vorzunehmen und die produktionsintegrierten Ausgleichsmaßnahmen verstärkt anzuwenden. Dies bedingt, dass mit Landwirten Bewirtschaftungsverträge abgeschlossen werden und die Landwirte dann die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in ihren Betriebsablauf integrieren. Produktionseinschränkungen sind den Landwirten dann finanziell zu entschädigen. Der Ankauf von landwirtschaftlicher Nutzfläche kann damit erheblich zurück gefahren werden. Der Gesetzgeberlässt diese Form der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausdrücklich zu. Für weitere Gespräche steht der Unterzeichner gerne zur Verfügung. Es gibt im Landkreis bereits mehrere positive Beispiele hierzu.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Markt Wendelstein wird zum einen versuchen, neue Ausgleichsflächen in Abstimmung mit den Landwirten auszuweisen. Dazu gehört beispielsweise, dass der Markt Wendelstein markteigene Flächen, die gute Produktionsbedingungen aufweisen, zum Tausch anbietet. Hier können Landwirte hofferne, ertragsungünstige Standorte als Ausgleichsfläche einbringen und stattdessen ertragsgünstige Standorte aus dem

Besitz der Gemeinde eintauschen. Weiterhin wird in diesem Zusammenhang auch die Bereitschaft zu produktionsintegrierten Ausgleichsmaßnahmen abgefragt. Grundsätzlich bemüht sich der Markt Wendelstein Ausgleichsmaßnahmen so zu gestalten, dass diese landwirtschaftlich zumindest eingeschränkt nutzbar bleiben. Weiterhin wird der Markt Wendelstein die bevorzugte Ausweisung von kommunalen Waldflächen als Ausgleichsflächen prüfen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

3. Die Ortsteile Klein- und Großschwarzenlohe sollen ein überproportionales Wachstum erfahren. Wir bitten zu beachten, dass in allen Ortsteilen eine gleichmäßige Weiterentwicklung möglich sein muss. Insbesondere muss es möglich sein, dass nachgeborene Bauernkinder auch weiterhin in allen Ortsteilen wohnhaft bleiben können.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Markt Wendelstein hat bewusst in den kleineren Ortsteilen (beispielsweise Raubersried) auf Ausweisung von Bauflächen verzichtet, dies war u.a. ein Wunsch der von der Planungswerkstatt beteiligten Bürger und Landwirte.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

4. Bei der Umsetzung der vorgesehenen Planungen bitten wir bereits heute darauf zu achten, dass Wege und Zufahrten zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken nicht zu knapp geplant und bemessen werden. In letzter Zeit ist festzustellen, dass notwendige Erschließungswege immer enger und knapper geplant und Landwirte mit ihren modernen Maschinen in der Zufahrt zu ihren Grundstücken unnötig eingeschränkt werden.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nach Möglichkeit berücksichtigt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

5. Auf Seite 91 wird im überlassenen Landschaftsplan davon geredet, dass die Flur in Wendelstein "großräumig strukturiert" sei. Diese Feststellung kann nicht unkommentiert hingenommen werden. Die Flur in Wendelstein weist eine äußerst kleinräumige Strukturierung auf. Es fanden in den letzten Jahrzehnten keine größeren Flurbereinigungsmaßnahmen und Grundstückszusammenlegungen statt. Die Flur ist im Wesentlichen seit Jahrzehnten unverändert. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist es nicht notwendig, diese kleinräumige Struktur noch weiter zu zersplittern und zusätzlich mit Gehölzen und Feldrainen anzureichern. Die Produktionskosten der wirtschaftenden Landwirte würden dadurch nur weiter nach oben getrieben. Wie bereits unter Punkt zwei angeführt, kann mit produktionsintegrierten Maßnahmen und freiwilligen Vereinbarungen mehr für die Verbesserung erreicht werden. Wir bitten

daher nochmals, den Punkt produktionsintegrierte Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Feststellung der großräumigen Struktur bezieht sich auf den Anteil landschaftsgliedernder Elemente wie Hecken oder Feldgehölze, diese sind im Vergleich zu anderen Regionen (z.B. Fränkische Alb) im Markt Wendelstein nur sehr spärlich vorhanden. Richtig ist aber, dass die Flurteilung sehr kleinteilig ist und dass auch hier durch eine gewisse Strukturvielfalt entsteht. Der Hinweis zur Vermeidung von Neupflanzungen von Hecken etc. wird zur Kenntnis genommen und nach Möglichkeit künftig berücksichtigt. Als Ausgleichsmaßnahme kommen beispielsweise einjährige Brachstreifen oder extensiv genutztes Grünland als Maßnahme für Feldvögel in Frage. Diese wären produktionsintegriert möglich. Weiterhin wird der Markt Wendelstein die bevorzugte Ausweisung von kommunalen Waldflächen als Ausgleichsflächen prüfen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

6. Wir sind gerne bereit, zusammen mit den gewählten Ortsobmännern und produzierenden Landwirten unsere Einwendungen und Änderungsvorschläge näher zu besprechen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Markt Wendelstein wird sich im Rahmen der weiteren Planung von Ausgleichsflächen mit den Landwirten in Verbindung setzen, insbesondere wenn konkrete Maßnahmen anstehen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Obst- und Gartenbauverein Wendelstein, 10.05.2018

„Im Flächennutzungsplan ist, wie in vielen Diskussionen, zum Ausdruck gekommen, dass hier so etwas wie Panik im Gemeinderat entsteht, um jeden Preis nach Wohnraum zu suchen. Ob Wohnraum-Findung durch die rückläufige Einwohnerentwicklung überhaupt benötigt wird, ist vielen Ortes fraglich.
Das Negativste in der Aufstellung ist, das Gebiet in Ksl., nach der Hochspannung in Richtung Autobahn und die Bebauungsabsicht in Röthenbach hinter dem Friedhof ebenfalls zur Autobahn und weitere stark diskutierte Flächen. Diese Entscheidungen sind für uns nicht nachvollziehbar.
Wahrscheinlich hat sich der Gemeinderat, die bebauten Flächen in Rednitzhembach an der B 2 (neu) als Vorbild genommen. Hier können die Bewohner die Autobahn Tag u. Nacht sehen u. hören.
Für Wendelstein gilt, wenn man nicht mehr weiter weiß, dann bebauen wir die letzten Quadratmeter bis zur Autobahn (was stört uns schon die Hochspannung und der Lärm).
Es ist nur zu hoffen, dass die Grundstücksbesitzer diese Fehlplanungen der Gemeinde nicht unterstützen und um den Erhalt der Agrarflächen kämpfen.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Markt Wendelstein ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum, für den ein Bevölkerungszuwachs von 5 % bis 6 % prognostiziert wird. Die bestehende rückläufige Einwohnerentwicklung resultiert ausschließlich aus der fehlenden Ausweisung von Bauflächen in den letzten 20 Jahren. Der Markt Wendelstein hat in den letzten Jahren stark auf Innenentwicklung gesetzt (und tut dies auch noch, Beispiel Hörnlein-Areal), allerdings ist zur Befriedigung des Bedarfs an Wohnbauflächen auch die Beanspruchung landwirtschaftlich genutzter Flächen notwendig. Die im Vorentwurf ausgewiesenen Flächen werden zum Entwurf nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen reduziert und damit auch die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen verringert. Die angesprochene Baufläche nördlich Kleinschwarzenlohe wird deutlich reduziert, die Baufläche W 4 in Röthenbach hinter dem Friedhof entfällt aus der Planung.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 1 Anwesend: 20

IHK Nürnberg, 24.05.2018

„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 grundsätzlich keine Einwände gegen die o. g. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bestehen.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat nach unseren derzeitigen Kenntnissen keine negativen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, deren Belange die IHK kraft Gesetz vertreten muss. In den nachfolgenden Planungsschritten bitten wir um konfliktfreie Festsetzungen für die unterschiedlichen Nutzungen, um weiterhin räumliche Entwicklungspotenziale auszuschöpfen und sowohl Arbeitsplätze als auch Wohnbevölkerung im Ort zu halten.

Angesichts der Herausforderungen der zukünftigen Flächennutzung regen wir einen verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Grund und Boden an, dass auch zukünftig noch Entwicklungen für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und Naherholung möglich bleiben.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Markt Wendelstein hat eine konfliktfreie Ausweisung der unterschiedlichen Nutzungen vorgenommen, kleinere Gewerbegebiete die an Wohngebiete angrenzen sind mit Einschränkungen auszuweisen und dienen vor allem für immissionsärmere Betriebe. Für immissionsträchtigere Betriebe sind Erweiterungen im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete in Wendelstein vorgesehen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Zweckverband zur Wasserversorgung "Schwarzachgruppe", Wendelstein, 12.04.2018

„Zwischen dem Wasserwerk in Großschwarzenlohe im Westen und dem Hochbehälter "Raubersried" im Osten verläuft eine Hauptwasserleitung ON 500 des Zweckverbandes. Im

Bereich des Baugebietes W1 durchschneidet diese samt Steuerkabel das geplante Baugebiet laut FNP. Bei der Entwicklung des Gebietes ist darauf zu achten, dass die Leitungstrasse öffentlich bleibt und nicht überbaut wird.
Des Weiteren sind die erforderlichen Arbeits- und Schutzstreifen nach den Regelwerken einzuhalten. Die Leitung sollte möglichst bei der Erschließung in einen Straßenbereich verlegt oder dieser darüber angeordnet werden.

Die im Versorgungsbereich des Zweckverbandes vorgesehenen Erweiterungsgebiete können grundsätzlich versorgt werden. Bei Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfes ist im Einzelfall zu prüfen, mit welchen Maßnahmen und in welchen Umfang dies erfolgen müsste. Eine verbindliche Festlegung kann erst im konkreten Planungsfall getroffen werden. Wir bitten Sie deshalb, den Zweckverband bei Aufstellung der Bebauungspläne frühzeitig mit einzubinden.

In Anlage Nr. 6 (Wasser) fehlt das Schutzgebiet der Trinkwasserbrunnen VII und VI II des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe, welches mit Amtsblatt des Landkreises Roth Nr. 12 vom 30 .06.2014 bekannt gemacht bzw. ausgewiesen wurde und im südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes Markt Wendelstein und damit im gegenständlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan liegt.

Wir bitten, das zugehörige Wasserschutzgebiet in den Flächennutzungsplan aufzunehmen und zu berücksichtigen, sodass künftig Nutzungen im Umfeld sicher vermieden werden können, die nachteilige Auswirkungen auf das geförderte Grundwasser haben.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die genannte Hauptwasserleitung ist im Flächennutzungsplan dargestellt und liegt am südlichen Rand des Baugebietes. Hier ist eine Eingrünung und Abschirmung zum angrenzenden Gewerbegebiet und Mischgebiet sinnvoll, so dass dieser Bereich gut von Bebauung freigehalten werden kann. Das genannte Wasserschutzgebiet wird im Flächennutzungsplan ergänzt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

MDN Main-Donau Netzgesellschaft, Nürnberg, 19.06.2018

Die in der Anlage enthaltenen Unterlagen beinhalten grundsätzliche Informationen. Wir bitten, diese zu beachten.

Die Bestandspläne enthalten Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft und der N-ERGIE Aktiengesellschaft sowie die Gasversorgungsanlagen der Gemeindewerke Wendelstein 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 den überlassenen Plänen 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.

Im Maßnahmenbereich sind derzeit keine größeren Netzmaßnahmen geplant. Es können allerdings kleinere Erschließungen möglich werden.

Die für die Anlagen bestehenden Schutzzonen haben wir nicht eingezeichnet. Diese werden im Zuge der Stellungnahmen zu eventuell nachfolgenden Bebauungsplänen ermittelt und mitgeteilt.

Stellungnahme der N-ERGIE Aktiengesellschaft, Fernwasserversorgung:
„Innerhalb des Gemeindegebietes Wendelstein, auf der Inselfläche nördlich von Röthenbach b. St. W., befindet sich der Trinkwasserhochbehälter "Hoher Bühl" für die Stadt Nürnberg. An der Nordseite des Hochbehälters sind die Zu- und Ablaufleitungen vom und zum Stadtgebiet Nürnberg verlegt.

Die in der Anlage enthaltenen Unterlagen beinhalten grundsätzliche Informationen. Wir bitten Sie, diese zu beachten."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Anlagen sind im Plan bereits dargestellt bzw. der Trinkwasserhochbehälter wird ergänzt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

TenneT TSO GmbH, Bamberg, 23.05.2018

„Wie Ihnen bereits bekannt ist, verläuft im Gebiet des Marktes Wendelstein unsere mit niederohmiger Sternpunkterdung betriebene 220-kV-Ltg. Ludersheim - Aschaffenburg, Ltg. Nr. 848, Mast 38- 66.
Die Trasse unserer Höchstspannungsfreileitung ist bereits in den Planunterlagen enthalten und lagerichtig dargestellt. Jedoch bitten wir Sie, die Achse der Freileitung korrekt zu bezeichnen. Die richtige Leitungsbezeichnung entnehmen Sie bitte dem Betreff.
Die Leitungsschutzzone der Freileitung beträgt je 30,00 m beiderseits der Leitungsachse. Diese ist bei allen Arbeiten, etc. zu berücksichtigen.
Wir, die TenneT TSO GmbH haben grundsätzlich keine Einwände gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, bitten Sie aber folgende Hinweise bezüglich unserer Höchstspannungsfreileitung zu beachten und soweit erforderlich in die textliche Festsetzung miteinzuarbeiten:

- Innerhalb der Leitungsschutzzone (je 30,00 m beiderseits der Leitungsachse) der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341-1 "Freileitungen über AC 45 kV" und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, Badeseen, Fischgewässern etc. zu den Leiterseilen, auch im ausgeschwungenen Zustand, festgelegt sind.

Wir bitten deshalb zu beachten, dass alle Bauvorhaben (Häuser, Straßen, Straßenleuchten, Stellplätze, Fahnenmasten, Badeseen, Fischgewässer, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Leitungsschutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, der TenneT TSO GmbH zwecks Stellungnahme vorzulegen sind.

- Um die Standsicherheit unserer Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen im Mastschutzbereich (20,00 m im Radius um den Mittelpunkt) keine Abgrabungen oder sonstigen Maßnahmen, die das bestehende Erdniveau verändern, durchgeführt werden. Eine Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes ist nur nach Abstimmung mit der TenneT TSO GmbH zulässig.

An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Richtwerte nach der "Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm) einzuhalten. Diese Richtwerte sollten auch bei der Neuaufstellung von Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplänen berücksichtigt werden.

- Eine Überprüfung bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der elektrischen (5 kV/m) und magnetischen (100 µT) Feldstärken nach der 26. BImSchV ist noch nicht erfolgt, und müsste für bewohnte Objekte bei Bedarf nachgewiesen/berechnet werden.

- Wir weisen auch darauf hin, dass durch die im Nahbereich der Freileitungen vorhandenen elektrischen und magnetischen Felder besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden können.

- Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone unserer 220-kV-Höchstspannungsleitung müssen mit der TenneT TSO GmbH abgestimmt werden.

- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Traversen (seitliche Ausleger) und von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich evtl. geplanter Parkplatzflächen und Gebäude. Für die vorgenannten witterungs-und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

- Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsfreileitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse/zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Folgeplanungen berücksichtigt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg, 25.05.2018

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben W77513273, Vanessa Büchl vom 09.05.2016 Stellung genommen.
Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 09.05.2016 hat Auskunft über bestehende Anlagen und allgemeine Hinweise zu den Telekommunikationsleitungen gegeben. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Markt Feucht, 14.06.2018

„Im Bereich der Bauschuttrecyclinganlage bei Röthenbach b. St. Wolfgang ist eine Änderung der Nutzung von landwirtschaftlicher Fläche in gewerbliche Baufläche vorgesehen.

Die derzeit auf dieser Fläche betriebene Bauschutzrecyclinganlage hat lediglich eine temporäre Genehmigung, deren Betriebsdauer an die Laufzeit der angrenzenden Deponie gekoppelt ist. Wenn diese Deponie schließt, muss auch diese Betriebsfläche wieder rekultiviert werden.

Durch die nun beabsichtigte Ausweisung als gewerbliche Baufläche soll jedoch ei ne gewerbliche Nutzung dieses Bereiches auf Dauer gefestigt werden. Damit wird die durch Genehmigungsbescheid vorgegebene Rekultivierungsverpflichtung nur noch schwer zu fordern und umsetzbar sein.

Dies hat auch ferner zur Folge, dass der Zufahrtsverkehrs zu einem künftigen Gewerbegebiet auch weiterhin durch das Gemeindegebiet des Marktes Feucht erfolgt mit allen damit verbundenen Auswirkungen. Auch die bisher zeitlich befristet hinzunehmenden Immissionen (wie z. B. Lärm, Feinstaub) würden dann dauerhaft auf das angrenzende Gemeindegebiet des Marktes Feucht einwirken.

Folglich sprechen wir uns gegen die Umplanung von landwirtschaftlicher Fläche in gewerbliche
Baufläche im Bereich der Bauschuttrecyclinganlage in Röthenbach b. St. Wolfgang aus.

Des Weiteren unterstützen wir die Einwendungen von Bürger 5 vom 29.05.2018

vollinhaltlich. Diese legen wir dem Schreiben nochmals bei.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Darstellung der Bauschutt Recycling-Anlage bzw. Bauschuttdeponie als Gewerbegebiet wird zurückgenommen. Die Fläche wird entsprechend dem festgesetzten Rekultivierungsziel als Wald dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Gemeinde Schwarzenbruck, 11.06.2018

„Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.06.2018 beschlossen, der Änderung der Fläche im Bereich der Bauschuttrecyclinganlage (FBR) Röthenbach b. St. Wolfgang, die bisher als land- und forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen war, in Gewerbefläche nicht zuzustimmen.

Im Genehmigungsbescheid für die FBR vom 08.03.1995 wurde eine befristete Nutzung in Verbindung mit der nebenliegenden Deponie genehmigt. Wenn diese Deponie schließt, muss die Fläche der FBR wieder renaturiert werden.

Die Gemeinde Schwarzenbruck ist der Meinung, dass dies auch weiterhin verfolgt werden soll und keine Gewerbefläche ausgewiesen wird, sonst werden schon jetzt die Bedingungen für eine andere Gewerbeansiedlung in einigen Jahren geschaffen.

Die Fläche grenzt direkt an das Naherholungsgebiet Brückkanal/Schwarzachtal an. Dieses würde bei einer dauerhaften Gewerbenutzung stark beeinträchtigt werden.

Wir sprechen uns deshalb gegen eine Umplanung im Bereich der Bauschuttrecyclinganlage aus.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Darstellung der Bauschutt Recycling-Anlage bzw. Bauschuttdeponie als Gewerbegebiet wird zurückgenommen. Die Fläche wird entsprechend dem festgesetzten Rekultivierungsziel als Wald dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt, 20.06.2018

„Mit Schreiben vom 10.05.2016 hatte das Stadtplanungsamt im Rahmen einer Scoping-Anfrage Anregungen und Vorschläge zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) des Marktes Wendelstein eingebracht. Angeregt wurde insbesondere, lineare Strukturen, wie Übergeordnete Freiraumverbindungen oder Achsen des Biotopverbundsystems, die Bestandteil des Nürnberger FNP sind (s. Anlagen), in geeigneter Weise auf dem Gebiet des Marktes Wendelstein fortzuführen.

Bezogen auf den FNP-Vorentwurf des Marktes Wendelstein können die Anregungen der Stadt Nürnberg wie folgt konkretisiert werden:

Übergeordnete Freiraumverbindungen

Die beiden Ortslagen von Kornburg (Nürnberg) und Kleinschwarzenlohe (Wendelstein) liegen in unmittelbarer Nachbarschaft, räumlich lediglich durch die Bundesautobahn BAB A 6 voneinander getrennt. Angeregt wird, auf dem Gebiet des Marktes Wendelstein an die in Kornburg in der Achse der Venatoriusstraße / Kornburger Straße verlaufende übergeordnete Freiraumverbindung anzuknüpfen. Gleiches gilt auch für die überregional bedeutsame Freiraumverbindung und Erholungsachse entlang des alten Ludwig-Donau-Main-Kanal.

Biotopverbund

Die im FNP der Stadt Nürnberg dargestellte Hauptverbundachse des Biotopverbundsystems führt entlang des Waldbereichs "Ritterholz" über die Flur "Lieghenner Äcker" bis zu den aus Magerrasen und Heide bestehenden geschützten Landschaftsbestandteilen südlich von Kornburg.
Angeregt wird, diese trockene Biotopverbundachse auch auf dem Gebiet des Marktes Wendelstein aufzugreifen und weiterzuentwickeln.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Freiraumverbindungen bleiben auf Seiten des Marktes Wendelstein frei von Bebauung. Die im Vorentwurf dargestellte Baufläche W4 wird erheblich verkleinert. Die Biotopverbundachse auf Kornburger Seite setzt sich in Wendelstein fort (Magerrasen nördlich der Verbrauchermärkte, Freihaltung der Waldfläche westlich der Staatsstraße).

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„Lärmschutz

Nördlich an den Ortsteil Kleinschwarzenlohe angrenzend sieht der FNP-Vorentwurf die Darstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen ("G1 ") und Wohnbauflächen ("W3/W4") vor. Bei der verkehrlichen Erschließung der Baugebiete - insbesondere der gewerblichen Baufläche - ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen, dass erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastungen für den Nürnberger Ortsteil Kornburg ausgeschlossen sein müssen. Im Umweltbericht sind hierzu bislang keine Aussagen getroffen.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Bauflächen nördlich von Kleinschwarzenlohe können über die bestehenden Straßen gut erschlossen werden, aus Sicht des Marktes Wendelstein erfolgt eine durch Mischung mit dem bestehenden Verkehr, so dass keine erheblichen Verkehrsbelastungen für den Ortsteil Kornburg zu erwarten sind. Die Anregung wird jedoch insoweit berücksichtigt, als dass die Baufläche W 4 zum größten Teil gestrichen wird und die Baufläche G 1 in eine gemischte Baufläche umgewandelt wird. Der Markt Wendelstein wird die Flächen nur als Bauflächen entwickeln, wenn er Eigentümer der betreffenden Grundstücke werden kann. Damit kann der

Markt Wendelstein sicherstellen, dass keine verkehrsintensiven Betriebe angesiedelt werden.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Stadt Schwabach, Stadtplanungsamt, 20.06.2018

„Grundsätzlich bestehen gegen die Neuaufstellung keine Bedenken, wenn sich die zu Grunde gelegten Entwicklungsszenarien plausibel herleiten lassen und den Zielen der Raumordnung mit der darin getroffenen zentralörtlichen Funktion entsprechen."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung entspricht nach Auffassung des Marktes Wendelstein den Zielen der Landesentwicklung und Raumordnung sowie der Funktion des Marktes als Mittelzentrum im Verdichtungsraum.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Einwendungen aus der Öffentlichkeit

Bürger 1 – 11.06.2018

„Als Geschäftsführer der Firma XXXXXXXXX darf folgende Äußerung abgegeben werden:

1. Ausgangslage

1.1 Widersprüchliche Planungsverfahren

Bis heute hat der Markt Wendelstein meine o. g. Stellungnahme vom 28.12.2017 leider noch nicht beantwortet, sodass es sich bei den nachfolgenden Äußerungen nur um eine vorbehaltliche Vorläufige handeln kann (Beispiel: Die meine Belange berührende jetzige Darstellung von "W 4 Großschwarzen lohe" im neu aufzustellenden FNP widerspricht deutlich den gleichzeitig in Verfahren befindlichen Planungsaussagen zur 13. Änderung des FNP und 3. Änderung des BPI. Nr. 9).

1.2 Bisherige bauleitplanerische Betriebsstandortsicherung

Meinen heutigen modernen Betriebsumfang habe ich bereits meinen schon im Jahre 1896 äußerst innovativen Vorfahren zu verdanken. Nach der Gründung der Deutschen Landwirtschaftsgesellschaft (1885), die bis heute Landwirten vor Ort technische Fortschritte verfügbar macht, wurde unser ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen Nr. 16 im Altort von Großschwarzenlohe um eine Schmiede mit Schlosserei erweitert.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der RH 1 (heute mehr als 10.000 DTV) erfolgte durch Bürger 54, in Zusammenarbeit mit der ehemaligen Gemeinde Großschwarzenlohe, als örtlicher Träger der Bauleitplanung, eine Betriebsaussiedlung an den heutigen Standort (im bis-

herigen FNP als Mischgebiet benachbart zu einem Sondergebiet als Einkaufsmarkt ausgewiesen).

Nach Aufgabe des unmittelbar benachbarten Einkaufsmarktes (ehemaliger Einkaufsmarkt Hörnlein) hat der Markt Wendelstein durch eine Planungsänderung rechtsverbindlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, was die weitere Standortsicherheit meines Betriebes gewährleistete.

1.3 Bisherige Betriebsentwicklung eines wesentlich störenden Gewerbebetriebes

Bauleitplanerisch vertrauend und auch verträglich konnte sich an den nunmehrigen Betriebsstandort mein Betrieb wirtschaftlich existenzfähig und nachhaltig (derzeit 48 Arbeitsplätze} wie folgt entwickeln:

- Handel und Reparatur von Landmaschinen (AIIeinstellungsmerkmal, weil es sich um den einzigen Betrieb für die Landwirtschaft in Wendelstein und Umgebung handelt)
- Metallbau (bisheriger Sprachgebrauch Schlosserei)
- Metallbearbeitung durch Wasserstrahlschneiden

1.4 Eigentliche bauleitplanerische Konsequenz

Bauleitplanerisch hätte es sich am Betriebsstandort nicht besser entwickeln können. Für den Ortsteil Großschwarzenlohe gab es bisher keine ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen. Aber die Flächennutzung im Umfeld meines Betriebsstandortes entwickelte sich organisch so positiv, dass ersatzweise für den bisherigen benachbarten Standort für einen Einkaufsmarkt (alter Hörnlein) rechtsverbindlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet geschaffen und der neue Einkaufsmarkt im unmittelbaren südlichen Anschluss an meinen Betrieb situiert wurde. Diese Planänderung ergab sich durch die vom Markt Wendelstein bewusst für notwendig gehaltene Schaffung von Gewerbeflächen für das Handwerk und Kleingewerbe. Auf diese Planänderung musste man vertrauen dürfen und können.
Der zwischenzeitlich auch nördlich des ehemaligen Einkaufmarktes entstandene landwirtschaftliche Aussiedlerbetrieb im Haupterwerb zur Großtierhaltung wäre ebenfalls nachhaltig weiter entwicklungsfähig geblieben.

1.5 Nunmehr bauleitplanerisch vorgesehene Fehlentwicklung

Die nunmehr beabsichtigte Abkehr des Marktes Wendelstein von einer organisch sich fortsetzenden gewerblichen Entwicklung für den Ortsteil Großschwarzenlohe bringt die Erkenntnis, dass wir,

- mein Onkel vertrauend auf eine bauleitplanerische Verlässlichkeit eines öffentlichen Planungsträgers und dessen Rechtsnachfolger als Markt Wendelstein von Jahrzehnten getroffene Entscheidung, mit seiner Schmiede und Landmaschinenreparaturwerkstätte als wesentliche störender Gewerbebetrieb vom beengten Altort an einen bauleitplanerisch abgesicherten Standort umsiedeln, und
- ich mit einer dem jeweiligen Stand der Technik und auf mehreren Beinen stehenden innovativen Betriebsentwicklung, einem Trugschluss aufgesessen sind, weil sich der Markt Wendelstein nun aus sachfremden Gründen Dritter, nun nicht mehr daran gebunden glaubt.
  Und dies nur deshalb, weil der Grundstückseigentümer die Planungsziele des Marktes Wendelstein nicht umsetzen wollte.

Eigentlich hätte man auf Grund der offiziellen Äußerungen des Marktes Wendelstein erwarten müssen (siehe auch Aussagen anlässlich der Informationsveranstaltung am 07.05.2018),

dass Bauflächen nur noch beplant werden, wenn der Markt Wendelstein diese Fläche selbst erwirbt. Aber davon nimmt der Markt Wendelstein zu Gunsten einer reinen Wohnbebauung hier Abstand, obwohl die bisherigen öffentlich-rechtlich genehmigte Nutzung des alten Verbrauchermarktes durch Fristablauf längst verwirkt ist.
Dies kann und darf nicht einfach nur zur Kenntnis genommen werden.

Die bauleitplanerische Feststellung bei Abschnitt 3.2 auf Seite 17 unten der Begründung zum Vorentwurf vom 22.03.2018 zum neuen Flächennutzungsplan, dass im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowohl der Standortsicherung der vorhandenen Betriebe sowie auch der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten und Möglichkeiten für neue Betriebsansiedlungen zur Stärkung des Marktes als zentralen Ort und Gewerbestandort eine große Rolle zukomme, wirkt für mich wie eine Farce.

1.6 Städtebaulich geplante Unverträglichkeit im Umfeld meines Betriebes

Was die nun unmittelbar geplante nachbarliche reine Wohnbebauung, die meinen Betrieb zum Störer werden lässt, betrifft, möchte ich, um Wiederholungen zu vermeiden, auf meine o. g. Stellungnahme vom 28.12.2017 ausdrücklich verweisen.

ln diesem Zusammenhang darf ich aber auch ausdrücklich auf Abschnitt 1 (Rechtliche Standortfaktoren), Ziffer 1.1. (Baurecht) für bestehende Betriebe des Leitfadens der IHK München (Standortsicherung zu baurechtlichen Rahmenbedingungen für Unternehmen) Bezug nehmen.

2. Weitere existenzielle Standortsicherung meines Betriebes

Es wird erwartet, dass der Markt Wendelstein entsprechend seiner verbindlichen Aussage, nur dann eine Bauleitplanung umsetzt, wenn die entsprechenden Flächen von Markt Wendelstein erworben wurde (Kauf der alten Hörnleinflächen) gleichbehandelnd auch im vorliegenden Falle umsetzt und zu einer gebietsverträglichen Bauleitplanung zurückkehrt.

Bei der erforderlichen Standortsicherung meines Gesamtbetriebes werde ich insbesondere Abschnitt 2 (Standortsicherung) des Leitfadens "Standortsicherung" der IHK München beachten.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die genauen Forderungen des Einwenders sind unklar. Die vorgebrachten Hinweise beziehen sich vermutlich auf die Baufläche W4 Großschwarzenlohe (Hörnlein-Gelände), die in einem eigenen Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren behandelt werden. Auf die dortige Abwägung wird verwiesen. Für die nördlich angrenzende geplante Wohnbebauung existiert bereits ein Bebauungsplan. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 1 Anwesend: 20

Bürger 2 – 12.06.2018

„Wir möchten Sie nochmals eindringlich darum bitten den Flächennutzungsplan zu überdenken und die ausgewiesenen Waldflächen nicht in Bauland umzuwandeln.
Für uns sind folgende Gründe für den Erhalt des Waldes

Lärmschutz	nach Westen Staatsstraße nach Osten Autobahn
Schadstofffilter	wir sind umringt von Autobahnen Süden, Norden und Osten Und diesen natürlichen Filter zu belassen müsste eigentlich Aufgabe einer verantwortlichen Gemeinde sein.

Bei Bebauung in der Tiefentalstraße wäre auf Grund des erhöhten Verkehrsaufkommens mit Belastung (schmale Straßen, Kindergarten, Kinderhort, Schule, geplanter Schulhort) für alle Altanlieger zu rechnen."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Fläche wird berücksichtigt. Die Beanspruchung von Bauflächen im Entwurf wird gegenüber dem Vorentwurf deutlich reduziert. Auch im Bereich der Tiefentalstraße wird die Beanspruchung von Waldflächen reduziert.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 3 – 11.06.2018

„Dem am 07. Mai 2018 in Kleinschwarzenlohe vorgestellten Flächennutzungsplan möchten wir widersprechen. Im Besonderen betrifft das die Waldflächen in der Tiefentalstraße (ausgewiesen mit 102/2 bis 105).

1. Durch eine Umwandlung der Waldflächen in Baugebiet würde die ohnehin angespannte Verkehrssituation in der Tiefentalstraße weiter strapaziert werden. Der Kindergarten, Kinderhort, die geplante Erweiterung des Kindergartens sowie die Schule "produzieren" bereits heute ein hohes Verkehrsaufkommen zu Spitzenzeiten. Nicht nur für Autofahrer sondern auch für Passanten und Kinder- selbst in einer Zone 30 - ein Problem.

2. Die Einfahrt in die Schulstraße (Höhe Pfarrhaus/ Kupfer) ist ohnehin so eng, dass bereits laufende Baumaßnahme und der eingesetzte Fahrzeuge hier oft an ihre Grenzen kommen.

3. Ein weiterer, für uns relevanter Grund, sich gegen eine Bebauung der Waldflächen auszusprechen, ist die notwendige Entfernung des natürlichen Lärmschutzes sowie die biologische Schleuse für die Staatsstraße ST22225.

4. Bäume gelten als die "Grüne Lunge" der Städte und Gemeinden. Wir sind der Meinung, dass wir aufgrund unserer Nähe zu vielen Autobahnen auf jeden unserer Bäume angewiesen sind."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Bauflächen im Bereich der Tiefentalstraße werden reduziert.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 4 – 14.06.2018

„Wie Ihnen ja bekannt, habe ich, worüber Sie aus Eigeninteresse als Kaufinteressent nicht erfreut waren, das Brennereigelände der Brennereigenossenschaft Großschwarzenlohe auf Fl.-Nr. 35 der Gemarkung Großschwarzenlohe käuflich erworben. Die im Ansatz mit Ihnen begonnenen Gespräche über städtebauliche Lösungsmöglichkeiten konnten bisher leider nicht weiter entwickelt werden.

1. Ausgangslage

Wesentliche Grundlage für meine Entscheidung war und ist der nach wie vor gültige Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Großschwarzenlohe und der nach wie vor verbindliche Landschaftsplan des Marktes Wendelstein aus dem Jahre 1999; der die Planungsinhalte des FNP Gsl. übernahm.
Danach ergibt sich die bisher für den Ortsteil Großschwarzenlohe bauleitplanerisch einzige festgelegte gewerbliche Baufläche.

Mit Baufachleuten der Planung und Bauausführung besprochen, ergab sich unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung die Erkenntnis, dass unter Einbeziehung der Kalkulation für einen Rückbau der Brennerei hier ein Entwicklungspotential für einen mehrstöckigen Wohnungsbau sich geradezu aufzwänge.

Bebaubare Grundstücke mit wirtschaftlich vertretbaren Umsetzungsmöglichkeiten seien in dieser Form schon sehr selten geworden. Die auch bauleitplanerisch abgesicherte Baufläche im Sinne der Konversion und Wiedernutzbarmachung entsprächen vollinhaltlich den Umweltschutzzielen des § 1a Abs.2 Baugesetzbuch des Bundes (insbesondere der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung bei geringstmöglicher Bodenversiegelung).
Damit könne den Zielvorgaben der Bauleitplanung des Baugesetzbuches, insbesondere zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteiles Großschwarzenlohe sowie der Gestaltung des Ortsbildes (der vorhandene Zweckbau stört das Ortsbild hier erheblich) voll Rechnung getragen werden. Dass sich der Markt Wendelstein hier diesen Belangen verschließen könne, wurde als undenkbar angesehen.

Zusammenfassend wurde die Meinung vertreten, dass im Rahmen der Abwägung hier die Belange des Umweltschutzes und bei günstigsten Bedingungen für eine städtebauliche Entwicklung bei voll vorhandener Erschließung gegenüber sonstigen Belangen vorrangig seien.

2. Gegebene Situation

Zwischenzeitlich in der Region 7 -Region Nürnberg- äußerst knapp gewordenes (Wohn)Bauland einerseits und die vorhandenen günstigen städtebaulichen Gegebenheit andererseits, zwänge unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden im vorliegenden Fall geradezu eine weitere städtebauliche Entwicklung auf. Es sollten die gleichen Gründe gelten, die den Planungszielen zur Errichtung der 99 Reihenhäuser am alten Hörnlein-Verbrauchermarkt-Gelände zu Grunde liegen.
Von Vorteil ist aber hier wegen der umgebenden Bebauung eine mögliche mehrgeschossige Bauweise für beispielsweise barrierefreie Wohnungen für jedes Alter; was ein erheblicher Unterschied zur Reihenhausbebauung nur für junge Familien in einer städtebaulich wohl nicht wünschenswerten exponierten Lage darstellen würde.

Es zählen:

- die Innerortslage,

- Wiedernutzbarmachung bebauten Geländes,
- Nachverdichtung,
- die umgebende Wohnbebauung,
- Neugestaltung und Fortentwicklung des Ortsbildes,
- in jeder Hinsicht voll erschlossenes Gelände,
- nach Süden vorhandene hoch gewachsene und dichte Ortsrandbegrünung zur Einbindung in das Landschaftsbild (zur Talaue des Lohbaches siehe weiter unten)
- Schaffung von dringend erforderlichen Wohnraum (Wohnungen für jede Altersgruppe barrierefrei),
- komplette Infrastruktur einschließlich ÖPNV auch in fußläufiger Nähe vorhanden.

3. Bauleitplanerische Konsequenz

Gerne komme ich bei Bedarf im Laufe des Aufstellungsverfahrens konkret auf die vom Markt Wendelstein in seinem Begründungsentwurf aufgestellten Planungsziele, die im vorliegenden Falle erfüllt werden können, zurück:

Dies sind insbesondere aus der Entwurfsbegründung:

- Ziff. 3.1 Wohnbevölkerung
  Schlussfolgerung auf Seite 17 oben
- Ziff. 5.4.1 Ziele der Siedlungsentwicklung
  Folgerung auf Seite 28 Absatz 2

Auf Grund des Vertrauensschutzes auf die vorhandene Planungssicherheit aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Großschwarzenlohe und dem Landschaftsplan1999 von Wendelstein wären auf Grund der vorgeprägten vorhandenen und genehmigten Bebauung die dort gegebenen Vorgaben zu übernehmen und städtebaulich {Wohnungsbau) zielorientiert zu entwickeln. Die bisherige Planungsabsicht wirkt somit enteignend.

4. Bauleitplanerisches Defizit

Auf Seite 41 der Begründung "Grundzüge der baulichen Entwicklung für den Ortsteil Großschwarzenlohe" wird unter Weglassen der oben bei 1. und 2 dargestellten wesentlichen städtebaulichen Bewertungen, im Ortskern keine entwicklungsfähigen Bauflächen mehr gesehen, weil die Grünachse des Lohbachtales freigehalten und nicht weiter verfestigt werden solle.

ln der Konsequenz hätte dies zur Folge, dass in der Abwägung der oben genannten Belange, ausschließlich die Vermeidung einer Verfestigung einer baulichen Entwicklung der Lohbachaue der Vorrang einzuräumen sei.

Mit der Chance, dass im Sinne der kaum wahrnehmbaren sog. Talaue des Lohbaches durch eine Neugestaltung der baulichen Entwicklung bei Rückbau des querstehenden Brennereigebäudes, eine sinnvolle planerische Lösung sich ergeben könnte, will man sich offensichtlich nicht auseinandersetzen.
Es ist auch in Fachkreisen völlig unverständlich, dass man die sich aus dem Landschaftsplan von 1999 im vorliegenden Falle sich ergebenden Gestaltungsziele nunmehr für fachlich völlig falsch hält.
Auf der Grundlage des Landschaftsplanes hat der Markt Wendelstein aber das Wohnbauvorhaben auf Fl.-Nr. 51/2 der Gemarkung Großschwarzenlohe zugelassen.

Planerische Unglaubwürdigkeit besteht auch insoweit, als dass man bedenkenlos die Überbauung des Auenbereiches des Lohbaches im Bereich des Quellastes "Birkenweg" des Lohbaches mit der Gemeinbedarfsfläche Gem1 überplant.

5. Anregung an den Markt Wendelstein

Es wird angeregt, dass der Marktgemeinderat seine Bewertung im vorliegenden Falle überdenkt und sich mit den vorgenannten Belangen einer städtebaulichen Entwicklung abwägend auch zu Gunsten einer verträglichen baulichen Entwicklung auseinandersetzt. Auf den beiliegenden Lageplan darf Bezug genommen werden."

Herr Marktgemeinderat Waldmann erscheint um 19:16 Uhr zur Sitzung.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Das Brennereigelände befindet sich nach Einschätzung des Marktes Wendelstein im bauleitplanerischen Außenbereich. Es wurde aufgrund der Art des Vorhabens vor Jahrzehnten im Außenbereich genehmigt, die genehmigte Nutzung wird durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Das Brennereigelände befindet sich im Talraum des Lohbaches, welchem aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Talräume sind gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern von Bebauung freizuhalten. Eine planerische Entwicklung in diesem Bereich wird deshalb aus Sicht des Marktes Wendelstein ungünstig bewertet.

Belegt wird diese Einschätzung durch die Aussagen des Landschaftsplanes, welcher den gesamten Talraum des Lohbaches als „Bereich mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild" kennzeichnet. Begründet wird dies zum einen mit der besonderen Biotopfunktion des Talraums des Lohbaches, der ein wichtiges gliederndes Element in der Landschaft südlich von Großschwarzenlohe darstellt. Einschränkend für eine Bebauung sind insbesondere auch die Belange des Wasserhaushaltes, es ist im Bereich des Lohbaches sowohl mit hochanstehendem Grundwasser wie auch mit dem Vorhandensein eines faktischen Überschwemmungsgebietes zu rechnen. Auch mit diesen Aspekten verträgt sich eine planmäßige Bebauung nicht. Erschwerend kommt die besondere Situation im Grundstück hinzu, wo sich naturnahe Gehölzbestände und Weiher befinden, die die besondere örtliche Bedeutung des Lohbachtales in diesem Bereich verstärken. Der Talraum des Lohbaches soll die Siedlungsentwicklung von Großschwarzenlohe im Süden begrenzen und auch zu der vorhandenen Bebauung südlich des Talraumes wo noch möglich einen durchgehenden gliedernden Grünzug bilden. Diese städtebaulichen und landschaftlichen Ziele haben aus Sicht des Marktes Wendelstein besonderes Gewicht, der Landschaftsplan betont insbesondere die Bedeutung der Fluss- und Bachauen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Konsequenterweise hat der Marktgemeinderat auch eine angeregte Bebauung östlich des Brennereigeländes abgelehnt und in der vorliegenden Flächennutzungsplanfortschreibung nicht aufgenommen. Der Marktgemeinderat stellt die vorgebrachten privaten Belange ebenso wie die genannten städtebaulichen Argumente hierbei ausdrücklich in die Abwägung ein.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 2 Anwesend: 21

Bürger 5 – 29.05.2018

„Hinsichtlich der im östlichen Gemeindeteil der Gemarkung Röthenbach liegenden Flächen der Bauschuttrecyclinganlage und Bauschuttdeponie werden die nachfolgenden Einwendungen gegen die geplante Darstellung/Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan erhoben.

Wir bitten um entsprechende Korrektur und Berücksichtigung im weiteren Verfahren und jeweils Übersendung der jeweiligen Beschlussvorlagen/Abwägungsprotokolle und der Beschlüsse in Ausschüssen und Marktgemeinderat.

1. Bauschuttrecyclinganlage Franken Bauschutt Recycling (BRA) - kein Industriegebiet am Brückkanal ausweisen

Mit Genehmigungsbescheid vom 08.03.1995 wurde eine Zwischennutzung der Bannwaldfläche befristet auf die Laufzeit der nebenliegenden Deponie beantragt und genehmigt. Diese Grundstücksfläche muss anschließend vollständig wiederverfüllt und bewaldet werden. Im Entwurf zum FläNuPlan hingegen ist der Ausweis eines dauerhaften Industriegebietes am Brückkanal geplant, dem nicht zugestimmt werden darf.

Antrag: Keine Umwandlung von Landschaftsschutzgebiet/Bannwald/Vogelschutzgebiet in Industrie-/Gewerbegebiet auf der FlurNr. 273/57 ff. der Firma Franken Bauschutt Recycling.

Die Tätigkeit der Bauschuttaufbereitung darf lediglich wie bisher als Zwischennutzung vorgesehen sein und in der Begründung nur auf die Laufzeit der nebenliegenden Deponie beschränkt werden (siehe u.a. Ziffer V und VI.4 des Genehmigungsbescheides). Anschließend ist das Gelände in den Ursprungszustand zu bringen und zu rekultivieren/aufzuforsten (Auflagen 2.21 ff). Dies ist in den Rekultivierungsplänen der gültigen Planfeststellung/Genehmigung so vorgesehen und ist in den FläNuPlan auch so zu belassen/übernehmen und textlich darzustellen. Eine Zwischennutzung ist kein Planungsziel!

Der Entwurf des FläNuPlanes enthält hinsichtlich der Abwägungsbelange und Lärm/Staubbelastungsmengen und der städtebaulichen Begründung für ein völlig außerhalb der Ortsteile isoliert liegendes Landschaftsschutzgebietsgrundstück keine Angaben und konkrete Beschreibungen. Durch die geplante Ausweisung würde eine dauerhafte Zersiedelung der Landschaft und ein dauerhafter Eingriff in Bannwald-, Landschaftsschutz-, Vogelschutz- und Naherholungsbelange erfolgen. Die Ausweisung als GE/GI stellt einen Abwägungsmangel dar, da keinerlei Rechtfertigung für eine Zersiedelung der Landschaft usw. gegeben ist und sämtliche Abwägungsgründe für eine Beibehaltung der bisherigen Flächenausweisung und baldige Auflassung der Zwischennutzung sprechen, zumal die BRA-/Deponiefläche in den nächsten Jahren innerhalb der Laufzeit des FläNuPlanes vollständig verfüllt werden muss. Den Zielen der Landes- und Regionalplanung zufolge soll Zersiedelung der Landschaft verhindert werden, weshalb die Neuausweisung von Bauflächen nur im Anschluss an vorhandene Bebauung vorzusehen ist. Der Außenbereich ist nach der gesetzlichen Intention von dauerhafter Bebauung freizuhalten. Die Anlage ist kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB. Damit werden öffentliche Belange der Entstehung und Verfestigung einer unorganischen Splittersiedlung im Außenbereich beeinträchtigt. Außerdem erfolgt ein weiterer erheblicher und dauerhafter Eingriff zur Vernichtung der an dieser Stelle dringend notwendigen Bannwaldflächen (Schutzwald zur BAB), der nicht zu rechtfertigen ist. Wie in allen hier vorliegenden Urteilen und Fachaussagen des Bundesverwaltungsgerichts, diverser Oberverwaltungsgerichte und dem Bayerischen Gemeindetag ausgeführt, sind Bauschuttrecyclinganlagen und Sondermülllager im Außenbereich nicht privilegiert und folglich dort dauerhaft nicht zuzulassen zumal die Anlage innerhalb der Baubeschränkungszone von 100m zum überregional bedeutsamen Baudenkmal Ludwig-Donau-Main-Kanal liegt.

Die mit Planzeichen Baum/Strauchhecke im nördlichen Grundstücksteil verzeichnete Eintragung ist zudem unvollständig, da gemäß Genehmigung ringsum ein mit Bäumen und Sträuchern komplett zu bepflanzender Lärmschutzwall und im Westen entlang der Autobahn sämtlicher Wald zum Planungszeitpunkt erhalten und wieder aufzuforsten ist (siehe Genehmigungspläne).

Die Ausweisung als Industrie- und Gewerbegebiet ist rückgängig zu machen und in Forst- und Landwirtschaftliche Nutzung als Schutzwald/Bannwald/Landschaftsschutzgebiet/FFH/ Vogelschutzgebiet zur vielbefahrenen BAB und Zugang zum Naherholungsgebiet Brückkanal/ Schwarzachtal auszuweisen und von jeglicher dauerhaften Nutzung freizuhalten. Die Wiederaufforstung ist auch deshalb dringend erforderlich, weil von der BAB neben dem Lärm eine hohe Feinstaub- und Schadstoffbelastung ausgeht, der nicht dauerhaft durch schädlichen Feinstaub (z.T. asbesthaltig) aus einer der größten Bauschutt-Feinstaub-Emittenten und Schmutzschleudern im Ballungsraum verstärkt werden darf.
Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass in den nächsten Jahren laut Planfeststellung ein Naherholungsgebiet mit erlebnisreichen Bewaldungen und Wanderwegen sowie ein größerer Landschaftssee errichtet bzw. fertiggestellt werden soll, der die umliegenden Naherholungsgebiete Brückkanal und Schwarzachtal und ILEK überregional erschließt und erweitert. Ein Ausweis von dauerhaften Industrieanlagen am Brückkanal konterkariert und verzögert diese Belange. So ist auch nicht ansatzweise begründet oder notwendig, dass eine Flächennutzungsänderung vorgenommen wird, die auch der Genehmigungslage widerspricht. Dies stellt einen Abwägungsmangel dar. Gegen diese Änderungen wird Widerspruch erhoben.

2. Bauschuttdeponiefläche (FlurNr. 275/xx bis 281) im Endzustand ausweisen

Antrag: Die Bauschuttdeponiefläche östlich von Röthenbach ist als Bannwald, Naherholungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet mit Landschaftssee und nicht als Abbaufläche auszuweisen. Dies ist in den Rekultivierungsplänen der gültigen Planfeststellung so vorgesehen und ist in den FläNuPlan auch so zu übernehmen.
Dabei sind die genehmigten Rekultivierungs-Landschaftspläne und Endzustands-Höhenlinien aus der Planfeststellung vollinhaltlich zu übernehmen und zeichnerisch umzusetzen. Die zeitlichen Abläufe zur Verfüllung und Rekultivierung und Übergabe als Naherholungsgebiet müssen als verbindliche Planungsziele im FläNuPlan dargestellt werden, da auch die Laufzeit des FläNuPlanes innerhalb der Laufzeit der Deponie liegt und dort eine stufen- und abschnittsweise Rekultivierung vorgesehen ist. Eine Zwischennutzung ist kein Planungsziel!

Die Planfeststellung stellt einen gemeinsamen Landschafts- und Flächennutzungsplan der Gemeinden Schwarzenbruck, Feucht und Wendelstein dar, welcher verbindlich ist und entsprechend der geplanten Endzielnutzung als Naherholungsgebiet/Waldfläche darzustellen ist. Dies gilt auch für die dort geplanten Wander- und Verbindungswege (Wanderwege/Radwege) im Naherholungsgebiet und in Richtung Brückkanal/Schwarzachtal.

Ein Großteil der als Abgrabungsfläche ausgewiesenen Flächen ist bereits als Aufschüttung verfüllt und entspricht ganz bzw. nahezu dem Endzustand der Verfüllung. Dass dort Abgrabungsflächen ausgewiesen werden, ist unzutreffend. Abgrabungen sind im südlichen Planfeststellungsdeponiegebiet nur noch auf Teilen der FINr. 275/6 möglich.

Der planfestgestellte Landschaftssee im östlichen Gemeindegebiet ist in den Plänen nicht verzeichnet.

Planfeststellungen anderer Planungsträger müssen vollinhaltlich mit den beabsichtigten Planungszielen (Wiederaufforstung, Naherholungsgebiet, Landschaftssee ...) in die Planung übernommen werden, was hiermit ausdrücklich beantragt wird.

3. Darstellung von Emissionen und Immissionen im FläNuPlan

Die pauschalen Aussagen im FläNuPlan-Umweltbericht, dass sich konkrete Emissionen und Immissionen auf der Ebene FläNuPlan nicht konkret abschätzen lassen, ist unzutreffend. Der FläNuPlan ist nahezu parzellenscharf in den Planunterlagen abgebildet, die Emissionsquel-

len und DTV-Belastungen sind bei Verkehr und Gewerbe hinreichend und langfristig bekannt und durch Genehmigungsbescheide vollständig hinterlegt. Für diverse Hauptverkehrsadern liegen konkrete Lärmkartierungen vor (z.B. BAB, ICE, Bundesstraßen, EU-Umgebungslärmrichtlinie ...). Eine Bestandsaufnahme der wesentlichen Umweltauswirkungen wurde komplett unterlassen, so dass ein korrektes Abwägungsergebnis nicht möglich ist. So ist u.a. nicht einmal bekannt, welche Abwägungskriterien der Marktgemeinderat für zulässige Lärmimmissionen auf Wohnbebauungen als zulässig und adäquat erachtet und ob ein Übermaß an Immissionen hinsichtlich Lärm, Staub und anderen Schadstoffen bereits summarisch vorliegt. Ein Unterlassen einer qualifizierten Fachaussage, wie sie in Gemeinden mit Immissionspotential erstellt wird, stellt einen Abwägungsmangel dar, der zu korrigieren ist.

4. Darstellung von Verkehrsmengen und Verkehrslärmbelastungen im FläNuPlan

Im FläNuPlan fehlen sämtliche Angaben zum Thema Verkehrsmengen der Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen sowie Schienenverkehrswege (ICE usw.) und der dadurch entstehenden Verkehrslärmbelastungen. Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm sind nicht vorgesehen. Das Thema Emissions- und Immissionsminderung ist im Flächennutzungsplan nicht einmal annähernd angedacht. Da u.a. in den letzten Pressemeldungen erhebliche Lärmbelastungen z.B. im Ortsteil Röthenbach moniert wurden und auch in den östlich davon liegenden Gemeindegebietsteilen vorliegen (u.a. Kanalhäuser, BRA, Raststätte, Wohnbebauung Feucht), sind diese Punkte im FläNuPlan darzustellen und hinsichtlich der Abwägungsbelange und Lärmbelastungsmengen konkret zu beschreiben. In Außenwohnbereichen (z.B. Terrasse) außerhalb von Gebäuden sollen lt. Rechtsprechung Lärmpegel von maximal 64dB(A) eingehalten werden. Eine geordnete Planung müsste zudem Maßnahmen zur Reduzierung von Belastungen in den nächsten 15-20 Jahren hinreichend deutlich erkennen lassen und Gesamtlärmkonzepte erfüllen können. Die Abwägungskriterien einer geordneten Lärmschutzplanung sind nicht erfüllt, wenn die vom Gemeinderat zugrunde gelegten Abwägungskriterien nicht transparent dokumentiert und begründet werden.

5. Angaben zu Feinstaub und Grobstaubbelastungen durch BRA und Deponie fehlen

Im FläNuPlan-Entwurf fehlen sämtliche Angaben in Plan/Begründung zum Thema Feinstaub und Grobstaubbelastungen im Umfeld der Franken Bauschutt Recycling bzw. Bauschuttdeponie sowie der BAB A9 / A 73 und der dadurch entstehenden Gesundheitsbelastungen. Die Feinstaubbelastung ist bereits durch Autobahnen voll ausgeschöpft. Eine Dauerbelastung durch staubintensivste Bauschuttbrechanlagen und den Deponiebetrieb direkt vor Wohnbebauung der Nachbargemeinden ist auf Dauer nicht hinzunehmen. Diese Punkte sind bereits im Rahmen einer Zwischennutzung im FläNuPlan darzustellen und hinsichtlich der Abwägungsbelange und Staubbelastungsmengen konkret und mengenmäßig zu beschreiben. Die dadurch entstehende Gesundheitsgefährdung und die Abwägung muss zu einer Ablehnung der Flächenumwandlung führen. Derzeit ist u.a. nicht einmal bekannt, welche Abwägungskriterien der Marktgemeinderat für zulässige Immissionen auf Wohnbebauungen als zulässig und adäquat erachtet."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der angesprochene Bereich wird als Waldfläche dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

Bürger 6 – 13.06.2018

„Mit meinem heutigen Schreiben erhebe ich Einspruch gegen den neuen Flächennutzungsplan (Kellerstraße) mit folgender Begründung:

Eine zusätzliche Wohnbebauung entlang der Kellerstraße würde dem von Herrn Bauernschmitt vorgestellten "Landschaftsentwicklungskonzept" in keiner Weise Rechnung tragen. Sie würde die angedachte Grünachse Schwarzachtal völlig missachten, sowie die landschafts- und ortsbildprägende Funktion des Waldsaums beiderseits des Schwarzachtals zerstören.
Nicht grundlos hat dieses landschaftliche Kleinod Eingang in die Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt gefunden.
Wollen Sie tatsächlich als momentaner Gemeinderat für die unwiederbringliche Zerstörung dieses außergewöhnlichen und einzigartigen Waldsaums verantwortlich sein, der wesentlich zu dem besonderen Charakter Wendelsteins beiträgt?
Wie kann in der heutigen Zeit ein Gemeinderat, dem auch das gesundheitliche Wohl seiner Bürger wichtig sein sollte, eine Waldfläche aus Profitgier in Bauland umwandeln?
Inzwischen gibt es aber auch schon Gemeinden, die vorausschauend Wiederaufforstungsprogramme auflegen, um die Luftqualität für ihre Bürger zu verbessern.
Nicht zuletzt würde ich ein nach meiner Meinung fehlendes Gesamtverkehrskonzept für die Gemeinde Wendelstein als vordringlich erachten.
Ich bitte Sie daher, die entsprechenden Planungen bez. der Kellerstraße einzustellen und nicht in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche an der Kellerstraße wird aus dem Entwurf genommen. Die Fläche wird im Entwurf als Waldfläche dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

Bürger 7 - 27.02.2018

„Der oben genannte Plan stößt bei den Anwohnern zu Recht auf einhellige Ablehnung, da gerade Waldgebiete im Ort und am Ortsrand der Gemeinde schützenswert sind. Dieses Waldgebiet wird auch vom Besitzer forstwirtschaftlich genutzt, vor 3 Jahren wurde stark ausgeholzt, um das Holz zu verkaufen.

Gegen den neuen Flächennutzungsplan im jetzigen Vorentwurf erheben wir Einspruch.

Hierzu Auszüge aus dem neuesten BauGB 2018 (Baugesetzbuch):

1 BauGB § 1a
Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden: Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen Brachflächen, Gebäudeleerstand und an*dere* Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

1a BNatSchG § 1: Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren: Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschl. ihrer Bestandteile wie Parkanlagen, Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen etc. sind zu erhalten.

Unser Kommentar: Aus den obigen Auszügen des BauGB geht klar hervor, dass auch Wald und Waldstücke im Ortsbereich schon im Sinne des Schutzes der Anwohner vor durch die Bebauung hervorgerufenem Lärm sowie durch die vermehrten Abgase schützenswert sind. Dies trifft für die im FLNPl vorgesehene Strecke an der Kellerstraße zu.

Bei der Kellerstraße handelt es sich außerdem um eine sehr enge Straße, die keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Es gibt nur auf einer Straßenseite einen niveaugleichen Mehrzweckstreifen, um das Ausweichen zu ermöglichen. Außerdem wurde die Straße beim Bau in den 80er Jahren schon an der Einfahrt vom Kohlschlag her verengt und mit Pflanzinseln inkl. Bäumen versehen, auch ist hier nur Tempo 30 gestattet.

Eine Verbreiterung der Straße wäre nur durch großen Aufwand und Teilabtretung der Grundstücke durch die Anlieger möglich, was im Bereich der Straße zwischen Felsenkellerstraße und der Einmündung zur Sportheimstraße ganz unmöglich wäre, da einige Häuser dort nur einen handtuchbreiten Streifen Vorgarten vor dem Haus haben. Die gesamte Kellerstraße könnte einen vermehrten Verkehr durch weitere Bebauung mit immer mehr Autos nicht aufnehmen. Es ist jetzt schon schwierig, mit dem Auto durch die Kellerstraße bis zur Sperbersloher Straße zu fahren, da die Straße konstant stark zugeparkt ist.

Auszug aus BauGB § 5: Im FlNPl können insbesondere dargestellt werden: Die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge, Grünflächen, Parkanlagen, Flächen für Landwirtschaft und Wald.

Unser Kommentar: Die Gemeinde muss bei Erstellung des FlNPl diese Punkte berücksichtigen, d.h. sie muss auch den durch die Baumaßnahme entstehenden Mehrverkehr bedenken.

Hierzu Auszug aus dem 1 BauGB § 35
Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen ... erfordert, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ... oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.

1BauBGb § 34: Innerhalb der bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Unser Kommentar: Diese Paragraphen können hier verstanden werden im Zusammenhang mit dem Anblick, der sich jetzt noch bei der Fahrt auf der Röthenbacher Straße Richtung Brauerei bietet. Solange auch von unten her Wald auf beiden Seiten der Straße steht, kommt das idyllische Schwarzachtal noch zur Geltung. Das ginge auf unwiederbringliche Weise verloren bei
Beibehaltung und Durchsetzung der Bauplanung, wie sie im Vorentwurf des FlNPl vorgesehen ist.

Bemerkung: Dieser Punkt ist auch bei einer Neubebauung des Brauereiareals zu berücksichtigen. Das vorhandene Bauvolumen darf nicht überschritten werden.

Auch der Charakter der Kellerstraße selbst wird durch die Straßengestaltung und den Wald bestimmt. Ein Eingriff durch Neubauten würde das vorhandene Bild zerstören.

Weiterhin stellt der Wald einen Schutz vor Stürmen aus der Hauptwindrichtung Nordwest dar. Ohne Wald würde durch den Hang an der Brauerei ein Windkanal entstehen. Es gab vor Jahren schon einmal eine Windhose mit beträchtlichen Gebäudeschäden "Am Felsenkeller". Das mag man sich ohne den Wald nicht weiter ausmalen.

Das bei der Gemeinde oft verwendete Argument, dass unbedingt Wohnraum angeboten werden müsste, lässt sich leicht entkräften. Für die Gemeinde Wendelstein muss der Bedarf der eigenen Bevölkerung maßgebend sein, nicht die Lage in Nürnberg oder Erlangen. Wenn man bei den vorhandenen Neubauten vorbeigeht, sieht man viele Autokennzeichen, doch fast nie "RH". Das Lisenfeldareal mit 42 neu erstellten Wohnungen zeigt beispielhaft, dass in Wendelstein meist hochpreisige Wohnungen für auswärtige Investoren gebaut werden. Für eine "Lisenfeld"-Wohnung kann man woanders schon ein Reihenhaus oder mehr erwerben.

In Großschwarzenlohe ist eine Baufläche auf dem ehemaligen Hörnlein-Gelände mit immerhin 99 Reihenhäusern geplant.

Der hiesige Bedarf an Wohnraum kann zum guten Teil durch den Bestand gedeckt werden. Durch den Generationenwechsel wird immer wieder Wohnraum in Form von älteren Häusern frei, die von jungen Familien übernommen werden. Beispiel Kellerstraße neben dem angedachten Baugebiet, zwei Häuser wurden von jungen Familien gekauft und renoviert, eines wird gerade neu gebaut (auf dem vorhandenen Grundstück). Und das ist bei vielen in den 50er bis 70er Jahren gebauten Häusern möglich. Ein "dringender neuer Flächenbedarf" innerhalb der Gemeinde Wendelstein ist einfach nicht erkennbar. Schließlich wurden die bebauten Flächen in der Großgemeinde Wendelstein in den vergangenen 40 Jahren riesig vergrößert. Hier von noch weiterem Bedarf zu sprechen ist unrealistisch. Man wird mit immer weiterer Ausuferung der Bauflächen keine jungen Familien anlocken, die im Grünen wohnen wollen. Im Ort ist außer dem kleinen Generationenpark keine Grünanlage zu entdecken. Deshalb muss das Waldstück an der Kellerstraße zum Spazierengehen erhalten bleiben.

Zusammenfassend sprechen folgende Argumente gegen eine Bebauung einer Häuserzeile an der Kellerstraße (bisher Wald), weil dann bis zum Brauereigelände nur noch einige wenige Bäume übrig bleiben würden:

- Unnötige Zerstörung von Waldgelände
- Kellerstraße verträgt nicht mehr Verkehr
- Beschädigung des Landschaftsbildes im Schwarzachtal
- Beschädigung des Straßenbildes in der hinteren Kellerstraße
- Schwere Gebäudeschäden durch Sturm werden wahrscheinlicher
- Bedarf ist innerhalb der Gemeinde kaum vorhanden. Dieser kann ohne die Umwandlung von
  Waldflächen und ohne die Ausweisung weiterer großer neuer Bebauungsflächen gedeckt werden

In Anbetracht der obigen Ausführungen bitten wir, sich in der weiteren Vorbereitung des Flächennutzungsplanes dafür einzusetzen, dass die Kellerstraße/Brauereikeller aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes herausgenommen wird.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche an der Kellerstraße wird aus der Planung genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

Bürger 8 – 31.05.2018

„Nach Einsicht in den aktuellen Flächennutzungsplanentwurf möchte ich ihnen mitteilen, dass ich gegen jedwede Abholzung von Wald zugunsten einer weiteren Bebauung bin. Insbesondere betrifft es die Kellerstraße in Wendelstein und das Tiefental in Röthenbach."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Beanspruchung von Waldflächen wird zum Entwurf deutlich reduziert, auch im Bereich Kellerstraße und Tiefentalstraße.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

Bürger 9 – 06.06.2018

„Stellungnahme zu dem neu zu erstellenden Flächennutzungsplan und späteren Bebauungsplanes für den Markt Wendelstein- Ortsteil Röthenbach b. St. W., Im Tiefental.

Sehr geehrte Damen u. Herren,
Im Tiefental bestehen bereits mehrere bebaute Flächen mit Wohnbebauung.
Die neu ausgewiesenen Flächen für Wohnbebauung im Entwurf des Flächennutzungsplanes endet mit dem Nachbargrundstück Flur Nr. 54. Wird die Fläche der Fl. Nr. 54 für Wohnbebauung ausgewiesen beantragen wir für das Grundstück Röthenbach b. St. W., Tiefentalstr. 63, Flur Nr. 55 und Flur Nr. 55/2 für Wohnbebauung im neu zu erstellenden Flächennutzungsplan und späteren Bebauungsplan auch mit aufzunehmen.
Das Grundstück ist bereits mit einen unterkellerten massiv gebauten Gartenhaus bebaut.
Besitzt Wasser- und Stromanschluss von der Gemeinde (jährl. Abrechnungen erfolgen durch die Gemeindewerke Wendelstein).
Außerdem kann die Ansiedlung junger Familien erfolgen."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die dargestellte Wohnbaufläche W1 wird zum Entwurf reduziert. Sie hätte auf Flurstück 54 geendet, da dies auch die Flucht der nördlich der Tiefentalstraße vorgesehenen Bebauung darstellt. Eine Erweiterung nach Westen ist aus planerischer Sicht nicht sinnvoll, um eine bandartige Entwicklung entlang des Talraumes zu vermeiden. Zudem bestehen in diesem Bereich wichtige klimatische und ökologische Beziehungen zwischen dem vorhandenen Waldgebiet und dem Talraum.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

Bürger 10 – 04.06.2018

„Hiermit bitten wir um Aufnahme des Flurstück 55/1 in den Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche.

Im Tiefen Tal in Röthenbach St. Wolfgang besteht schon eine Wohnbebauung und der neue Flächennutzungsplan beinhaltet zum Teil auch das Nachbargrundstück mit der Flurnummer 54.

Wenn das Grundstück mit der Flurnummer 55/1 als Wohnbaufläche ausgewiesen wird, möchten wir das Grundstück verkaufen, da wir jungen Familien die Möglichkeit geben wollen, sich in Röthenbach St. Wolfgang anzusiedeln.

Bei einem Ausweis als Wohnbaufläche besteht auch die Möglichkeit dieses Grundstück an die Gemeinde Wendelstein zu verkaufen.

Wir sind ebenfalls Miteigentümer in einer Grundstücksgemeinschaft der Flurstücke 55 und 55/2 (Blatt 1068), hierfür wird separat ein Antrag mit der Bitte um Aufnahme in den Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gestellt."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die genannten Grundstücke liegen im extremen Außenbereich und ergeben insbesondere nach Rücknahme der bisher in der Tiefentalstraße geplanten Bauflächen keine sinnvolle Abrundung des Ortes. Eine Aufnahme in den Flächennutzungsplan erfolgt nicht.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

Bürger 11 – 01.06.2018

„Gegen den neu erstellten Flächennutzungsplan legen wir Einspruch ein.

Wir sind gegen die Umwandlung der Waldfläche zwischen der Tiefentalstraße und der Schulstraße zum Bauland.

Nachweislich ist der Wald für die Gesundheit der Menschen sowie als Rückzugsgebiet für Vögel und Tiere unverzichtbar.

Wir waren vor 30 Jahren nicht für die Abholzung auf unserem jetzigen Grundstück verantwortlich, erst als der Wald bereits gerodet war, sind wir an dem Grundstück interessiert gewesen.

Nachdem uns dann die zuständige Behörde in Ansbach zugesichert hat, dass der Grüngürtel hinter unserem jetzigen Grundstück nie gerodet werden darf, haben wir das Grundstück erworben.

Bitte erhalten Sie den wertvollen Wald und nehmen neue Bebauungen auf brachliegenden Grundstücken vor."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche zwischen Tiefentalstraße und Schulstraße wird reduziert.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

Bürger 12 – 15.05./26.05.2018

„15.05.2018

Zu den Flächenzuteilungen auf dem Flurstück 289 Wendelstein, Rangaustraße 2a bitten wir um ein Überdenken des Entwurfs:

Im Nordwesten der Flurnummer 289 ist ein circa 17 bis 20 Meter breiter Streifen entlang der Grenze als "Wald" definiert. Sehen Sie dazu bitte die Anlage.

Der Einstufung als Wald möchte ich widersprechen. In unseren Augen handelt es sich hier um Gartenland, zwar naturnah und mit großen Bäumen bestanden, aber niemals landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt. Die aktuelle Bezeichnung ist "Grünland." Die als Wald definierte Fläche entlang der Grenze im Nordwesten hat eine Fläche von etwa 1170 m^2, die am südlichen Ende eine Fläche von ca. 850 m^2.
Wir bitten die Behörde die Einstufung als Wald zu überdenken.

26.05.2018

Wir haben in den letzten zehn Jahren viel Mühe und Geld aufgewendet, um Neophyten zu beseitigen und Verbuschung zurückzudrängen, mit dem Ziel das Gelände eben nicht zum Wald werden zu lassen.
Ich bitte den Gemeinderat sich zu erinnern an die bereits genehmigte weitere Zufahrt zum westlichen Teil des Flurstücks 289. Wird sie dort errichtet, durchtrennt sie natürlich die im FNP als " Grünfläche mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Ortsbild" eingestufte Hecke und auch den "Wald".
Wir gehen davon aus, dass das die Genehmigung nicht anficht. (Lage im Plan circa, in Natura zu sehen am abgesenkten Gehsteig.)

Der Streifen "Wald", der sich hier am nordwestlichen Rand der 289 zeigt, scheint mir die Abbildung der Bauverbotszone zu sein, die hier 1962 ausgesprochen wurde. (Baubescheid vom 30.11.1962, Landratsamt Schwabach Bpl. 676/ 62) Diese wurde mit der Nähe zur damaligen Kreisstraße begründet und mit der – damals – ampelfreien Einmündung in die Staatsstraße. Beides ist heute obsolet, da die ehemalige Kreisstraße jetzt Rad- und Fußweg und Anliegerstraße ist.

Sehen Sie dazu bitte die Anlage zur Erläuterung im Anhang, Seite 1-3.“

Herr Marktgemeinderat Haubner ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die betreffende Fläche wird als Grünfläche dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 13 – 12.06.2018

„Im Folgenden unsere Stellungnahme und unser Antrag zu der Planung neuer Bauflächen im Ortsteil Röthenbach b. St. Wolfgang (5.5.3, Seiten 43-45), betreffend die geringfügige Erweiterung der Bauflächen südlich "In der Lach" (W2) und die Erweiterung des Gewerbegebietes (G1).
Meine Schwester und ich beantragen, die westlich des Gebietes W2 verbleibende Restfläche des Grundstücks 117/5 ebenfalls als neue Baufläche auszuweisen. Dies halten wir für sinnvoll und notwendig insbesondere aus folgenden Gründen:

- Die Erschließung der möglichen Baufläche W2, insbesondere für Belange der Straßenreinigung, Müllabfuhr etc, wäre nur über eine Sackgasse mit Wendehammer möglich. Wesentlich einfacher wäre es, das Wohngebiet W2 über eine Ringstraße zu dem geplanten Gewerbegebiet G1 anzuschließen. Diese Straße könnte am südlichen Rand des Grundstücks entlang der Fläche 117 bis zum geplanten Gewerbegebiet G1 geführt werden.
- Die geringe Restfläche des Grundstücks 11 7/5 wäre bei Umsetzung der jetzigen Planung für uns als Eigentümer für Pflege und Nutzung kaum mehr erreichbar.
- Der derzeitig dort befindliche Baumbestand. ein schmaler Streifen aus Kiefern, steht auf Grund seines Alters in den nächsten Jahren zur Holzernte an. Der Restbestand ist bei den vorherrschenden Windrichtungen zudem besonders gefährdet durch Windwurf. Eine (höherwertige) Neupflanzung andernorts als Ersatzmaßnahme sind wir gerne bereit mitzutragen.“

Herr Marktgemeinderat Haubner ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Eine Erweiterung der Baufläche W2 auf das gesamte Grundstück (nach Westen) ist aus Sicht des Marktgemeinderates nicht sinnvoll. Der hier vorhandene Waldbestand trägt zur Gliederung des Ortes und zur Trennung zwischen dem geplanten Gewerbegebiet G1 und der geplanten Wohnbaufläche W2 bei. Deshalb soll der bestehende Waldbestand in diesem Bereich erhalten werden und die Baufläche nicht vergrößert werden.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 14 – 11.06.2018

„Stellungnahme zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes, das Wald- und Feldflächen in Bauland umgewandelt werden sollen.

Wir erheben Einspruch für das geplante Baugebiet wie oben ausgewiesen. Es sprechen viele Gründe dagegen.
Wir vertreten die Meinung, dass es zu einer Verkehrsüberlastung führen wird, das zeichnet sich ja bereits jetzt schon ab. Wendelstein gut gewachsen, aber es ist groß genug.
Es werden neue Gemeindemitglieder nach Wendelstein kommen, erst sind sie damit zufrieden, dass sie in der Nähe der Hochspannung wohnen und bewirtschaftete Felder vor der Haustüre haben, das hält aber nicht lange an.

Z.B. bei uns läutete vor einiger Zeit ein neuer Bürger und wollte eine Unterschrift für die Entfernung der Hochspannungsleitung, die wir ihm nicht gaben. Beim Kauf stört sie nicht, aber danach. Uns stört sie nicht und wir sind alle gesund und munter. (da fragt man sich, wann stört das Glockenläuten der Kirchen)
Der Reitstall hat Veranstaltungen an Feiertagen, da geht es sehr früh los, man hört es, hier stört es bisher Niemanden.
Die Bauern bewirtschaften ihre Felder bis nachts 23.00 Uhr, wenn es sein muss auch am Wochenende. Geruchsbelästigung durch ausbringen von Gülle.
Ferner gibt es die Kleintierzüchter, die ebenfalls ihre Berechtigung haben.
Die Gärtnerei XXXXX sollte man nicht vergessen, die ebenfalls hier ansässig ist.
Auch die Tiere brauchen die Natur und ihren Lebensraum, wie Hasen, Rehe, Greifvögel etc. Es soll so bleiben wie es ist.
Der Flächenverbrauch wird immer ein Brennpunkt des Umweltschutzes sein. Auch durch die Staatsregierung wurde dies zuletzt in der Bayerischen Nachhaltigkeitsstrategie 2017 bekräftigt, die langfristig eine deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs fordert. Man sollte bewusst mit dem nicht regenerierbaren Schutzgut Boden umgehen. Es werden der Naturhaushalt und unsere Lebensgrundlage beeinträchtigt. Bei der jetzigen Wettersituation sollten die Grün-, Wald- und Ackerflächen zur Aufnahme von Regenwasser und zur Vorbeugung von Hochwasser erhalten bleiben. Einmal beseitigte Grünflächen/ Ackerflächen und Waldgebiete sind für immer verloren. Für die nachkommenden Generationen sollte dies erhalten bleiben.
Wie stellt man sich die Zufahrt zu den Gebieten vor. Die Straßen können kein höheres Verkehrsaufkommen verkraften. Die Straßen sind von oben bis unten zugeparkt. Durch unsere Straße ist keine Zufahrt möglich. Auch die anderen am Feld angrenzenden Straßen wie der Irrlweg sind nicht mehr Aufnahme fähig. Das sollte alles durchdacht und gut überlegt werden.
Da es hier wieder nur um das Geld geht, sollte man überlegen wem die Felder gehören? Wessen Interesse es ist, dass da hinten neu gebaut wird? Siehe auch Bierweg hinter der Feuerwehr Sorg, hier auch bereits ein halbes Feld weg.
Was ist mit der Reihenhaus-Siedlung am alten Hörnlein-Gelände. Man sollte erst bereits verbaute Gebiete verwenden, die bereits der Natur entrissen wurden und jetzt brach liegen, anstatt immer neue Flächen zuzubetonieren."

Herr Marktgemeinderat Haubner ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die dargestellten Bauflächen werden im Entwurf gegenüber dem Vorentwurf deutlich reduziert. Zudem wird die konkrete Ausweisung von Bauflächen über mehrere Jahre bedarfsgerecht erfolgen. Wie dargelegt wird zunächst die Siedlung am Hörnlein-Gelände entwickelt, bevor Neubaugebiete ausgewiesen werden.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 15 – 18./19.06.2018

„18.06.2018

Bezugnehmend auf unser Gespräch am Freitag den 15.06.2018

Berichtigung des Vorentwurfs zum neuen Flächennutzungsplan vom 22.03.2018

Berichtigung Vorentwurf bei Gliederung bei 9.6 – Deponien - Seite 76
Röthenbach östlicher Teil Gewerbefläche G1, Flurstück 117 Röthenbach b. St. W .

Hier wurde ab ca. 1960 der nördliche Teil des Lanzenweihers mit Bauschutt aufgefüllt. Bitte bei 9.6 ergänzen.

Im Blatt 2 Wendelstein FNP Nord bitte das Zeichen Bauschuttdeponie eintragen und somit die Deponie kenntlich machen.

Der südliche Teil des Lanzenweihers wurde ca. 1980 teilweise mit Schlamm aus dem Kanal aufgefüllt. Der Rest ist das Biotop 6632-1019-001

19.06.2018

Bezugnehmend auf unser Gespräch am Freitag, 15.06.2018 bitte ich bei der Begründung des Vorentwurfs (Gewerbefläche G1 östlicher Teil) um eine Ergänzung bzw. Berichtigung:

Nr. 9.6 Deponien, Seite 76; "Wendelstein betreibt keine Deponien":

Röthenbach St. W: Auf dem Flurstück 117 befindet sich eine ehemalige Bauschuttdeponie.

(Erklärung: der ehemalige Lanzenweiher wurde ca. 1960 und 1980 als Bauschuttdeponie genutzt. Der nördliche Teil wurde mit Bauschutt und der südliche Teil mit Schlamm aus dem Kanal aufgefüllt)

Blatt 2 FNP Wendelstein Nord

Bitte das Zeichen "Bauschuttdeponie" ergänzen.

(Erklärung: Der Rest des südlichen Lanzenweihers ist das Biotop 6632-1019-001).

In der Anlage sende ich Ihnen div. Karten und Bilder (evtl. in mehreren emails).“

Herr Marktgemeinderat Haubner ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche ist jedoch nicht als Deponie zu kennzeichnen, da sie nicht mehr als Deponie aktiv betrieben wird. Es erfolgt jedoch eine Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 16 – 28.05.2018

„Als Unterzeichner der Initiative "Rettet den Wald" möchten wir Sie nochmals eindringlich darum bitten die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Waldflächen nicht in Bauland umzuwidmen.

Wir sind aus folgenden Gründen für den Erhalt der Waldflächen:

- Erhalt der Natur in Wendelstein
- Lärmschutz (Staatsstr. und Autobahn)
- Schadstofffilter-Wald
- Erhalt Lebensraum für Tiere
- Klimaausgleich durch Waldfläche
- Verhinderung Bodenerosion

Desweitern möchten wir darauf hinweisen, dass die von Ihnen ausgewiesenen Waldgebiete in Wendelstein Kellerstr. und in Röthenbach St. Wolfgang keine günstigen Baugebiete sind. ln der Tiefentalstr. sind die Waldgrundstücke hanglagig. Bei einer Bebauung fallen hohe Zusatzkosten bedingt durch die Hanglage an, was wiederum keinen günstigen Wohnraum für junge Familien schafft. Bei einer Bebauung von ca. 6000 m^2 wird es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen für die Anwohner im Eichengrund sowie in der Tiefentalstr. kommen und somit wieder zur zusätzlichen Belastung für "Mensch und Natur"!“

Herr Marktgemeinderat Haubner ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Beanspruchung von Waldflächen wird gegenüber dem Vorentwurf deutlich reduziert. Die Flächen im Bereich der Kellerstraße werden aus der Planung genommen und die Flächen in Röthenbach St. Wolfgang an der Tiefentalstraße reduziert.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 17 – 24.05.2018

„Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den aktuellen Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde Wendelstein wird immer mehr verbaut. Die Waldflächen in den Ortsteilen Wendelstein und Röthenbach werden nun angegriffen und sollen zugepflastert werden. Der Straßenverkehr hat schon jetzt eine Stärke die schlecht und unzumutbar ist. Die Waldflächen in der "Tiefentalstraße, Kellerstraße und im Bannwald" müssen unbedingt erhalten bleiben, sonst lässt die Lebensqualität in Wendelstein extrem nach.

Für die Natur die wir noch haben (Eisvögel an der Schwarzach, Singvögel im Wald usw.) ist das eine Katastrophe. Gerade im und am Schwarzachtal ist der Wald ein Lärm-, Emission- und Unwetterschutz, die Folgen wären gravierend. Dadurch werden in Zukunft auch immense Kosten auflaufen. In dem Wort Bannwald ist doch schon enthalten, dass gerade dieser Wald eine Schutzfunktion hat, warum soll er nun verschwinden?

Wir haben eine Verantwortung für kommende Generationen, denen diese wichtigen Funktionen dieser Waldflächen mit ihren unverzichtbaren Funktionen zu erhalten sind.“

Herr Marktgemeinderat Haubner ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Beanspruchung von Waldflächen wird gegenüber dem Vorentwurf deutlich reduziert. Die Flächen im Bereich der Kellerstraße werden aus der Planung genommen und die Flächen in Röthenbach St. Wolfgang an der Tiefentalstraße reduziert. Die geplante Fläche im Bereich des Bannwalds wird erheblich reduziert, eine Ersatzaufforstung wird unmittelbar vor Ort vorgesehen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 18 – 11.06.2018

„Hiermit widerspreche ich der Eintragsänderung in den Planentwurf des Flächennutzungsplans für das Flurstück 136, Gemarkung Großschwarzenlohe/Leinschlag.
lm Planentwurf wird dies nun als "Landwirtschaftliche Nutzfläche, als Garten genutzt" bezeichnet. Es handelt sich dabei aber nicht um einen Garten, sondern um den Versuch der Anlage einer Streuobstwiese. Durch die immer wieder auftretende Überflutung des Geländes ist dies jedoch schwierig.
Ich bitte hiermit um die Beibelassung der Bezeichnung "Landwirtschaftliche Nutzfläche".“

Herr Marktgemeinderat Haubner ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Grundstück wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 19 – 16.04.2018

„Aufnahme der Flr.Nr. 672/24 in den Flächennutzungsplan

Wie telefonisch besprochen, bitten wir um die Aufnahme der oben genannten Flurnummer, im Ortsteil Neuses, in den aktuellen Flächennutzungsplan. Einen Eigentumsnachweis sowie einen Lageplan für die genannte Flurnummer finden Sie anbei.

Die angrenzenden Grundstücke würden sich auch bei einer Ausweisung eines neuen "Baugebiets" mit beteiligen.“

Herr Marktgemeinderat Haubner ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Fläche befindet sich als schwer erschließbares hinterliegendes Grundstück im Bereich einer abgeschlossenen Siedlungsentwicklung. Eine planmäßige Erschließung ist nur für den Fall einer sehr großflächigen Ortserweiterung denkbar. Eine Aufnahme in den Flächennutzungsplan erfolgt nicht.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 20 – 15.06.2018

„Ganz kurz zu uns: Unsere Familie lebt seit Generationen hier in Kleinschwarzenlohe, wir seit über 60 bzw. 40 Jahren. Wir haben die Entwicklung von Kleinschwarzenlohe eine lange Zeit miterlebt, auch dadurch, dass wir Besitzer von Flächen und Liegenschaften sind.

Nachfolgend unsere Einwände gegen den geplanten Flächennutzungsplan:

Seit Jahrzehnten hatten wir hier kein gravierendes Wachstum mehr und jetzt sollen plötzlich nochmal fast 30 % unserer bestehenden, bebauten Fläche hinzukommen und versiegelt werden. Ein Wachstum in diesem Ausmaß ist auf keinen Fall vertretbar.

Zu W1 geben wir zu bedenken, dass diese Fläche im Landschaftsplan als wassersensibler Bereich und ein Teil sogar als Biotopstreifen aufgeführt ist. Die angrenzenden Wiesen sollten der Landwirtschaft erhalten bleiben.

Die Fläche W4, an der Autobahn, ist denkbar schlecht für ein Wohngebiet geeignet. Zum einen wird es wegen der Nähe zur Autobahn mit Sicherheit Ärger geben, zum anderen baut man mittlerweile keine Wohngebiete mehr in so kurzer Distanz zu Stromleitungen. Es handelt sich hier um das letzte Stück landwirtschaftlicher Fläche, das unmittelbar an unsere Ortschaft angrenzt. Es bedeutet auch einen Teil Existenzgrundlage für unsere Landwirte, denen wir auch einen Großteil unserer Nahrungsmittel zu verdanken haben. Oder wollen Sie nur noch Kartoffeln aus Ägypten oder sonst woher essen?

Auch kann unser Ort die durch so viele Wohnungen automatisch entstehende Zunahme von Personen, Autos, Wohnwagen, Wohnmobilen, Motorrädern usw. gar nicht mehr verkraften. Von Lärm und zunehmender Aggressivität gar nicht zu sprechen.

In der Info-Veranstaltung wurde seitens der Gemeinde gesagt, unser Ort würde überaltem. Wenn das so ist, werden doch in absehbarer Zeit immer wieder Häuser und Wohnungen frei, die oft auch veräußert werden. Auch hier kann die Gemeinde versuchen, Wohnraum zu erwerben und unserem Nachwuchs anzubieten. Und nicht, wie es bereits öfter passiert ist, ausländischen, unqualifizierten Mitbürgern freien Lauf zu lassen.

Wir appellieren nochmal an die Gemeinde und deren Räte, sich wirklich in diese Materie hineinzudenken, und vor allem darauf zu achten, behutsam mit Grund und Boden umzugehen. Das ist etwas, das nicht nachwächst.

Wir sind Bürger in Kleinschwarzenlohe, wollen es eigentlich auch bleiben und haben auch ein Recht auf eine ordentliche Wohnqualität Unser Ort verträgt nicht noch mehr Siedlungsdruck. Wie ja auch bekannt ist, hat das Verkehrsaufkommen vor allem in der Rangaustraße massiv zugenommen und es wird noch eine weitere Zunahme prognostiziert. Der letzte große Einschnitt ist jetzt mit Unterstützung der Gemeinde durch die Fa. Novita vollzogen worden. Es wurde durch zwei Insolvenzen und deren jeweilige Nachfolger aus lauter Profitgier jedes Mal eine noch höhere Verdichtung erreicht. Die Parkflächen sind schon jetzt zu wenig, die Autos parken in den umliegenden Straßen - Kornburger, Katzwanger, Allerheiligenweg usw. Dort wohnen aber auch schon Menschen, die Fahrzeuge auf der Straße parken. Wo soll denn das noch alles hin?

Das Kohlbauer-Haus stand so hoch im Kurs, jetzt ist es kpl. verschwunden, ein wunderschöner, alter und gesunder Kastanienbaum wurde ohne Skrupel umgelegt. Jetzt soll auch noch das alte Milchhaus und - welch ein Hohn - das Kriegerdenkmal von seinem angestammten, von unseren Ahnen ausgesuchten Ort verschwinden, um den Immobilienleuten von XXXX noch mehr Platz zu verschaffen. Warum lassen Sie nicht gleich auch noch die alte Linde umsägen?

Der ehemalige Altort von Kleinschwarzenlohe wird so nach und nach zerlegt und die Rangaustraße wird zur Rennstrecke gemacht. Hier wäre zu überdenken, die Geschwindigkeit auf 30 km/h zu beschränken, siehe z. B. die Hauptstraße durch Katzwang.

Wir schmücken auch jedes Jahr den Osterbrunnen und müssen dazu die Rangaustraße öfters überqueren. Es ist ein Wunder, dass dabei noch nichts passiert ist. Was geschieht eigentlich mit dem Brunnen? Wird er auch sang- und klanglos verschwinden?

Und was vielleicht nicht unbedingt hier her gehört, was wir aber auch einmal ansprechen möchten: Die Zahl der Hunde hat bereits sehr zugenommen und mit mehr Wohngebiet wird es noch mehr Hunde geben, die in zu kleinen Wohnungen gehalten werden, für die die Gemeinde eine ansehnliche Hundesteuer kassiert und für die wir kostenlos unsere Grundstücke zum – entschuldigen Sie den Ausdruck - Scheißen zur Verfügung stellen. Es wäre Aufgabe der Gemeinde, dafür ein Grundstück anzubieten. Die Gemeinde schafft es aber nicht einmal, für die Hundehalter, die mittlerweile mit Tüten arbeiten, einen geschlossenen Behälter zur Verfügung zu stellen. Es gibt einen Drahtkorb, der immer voll ist und zum Himmel stinkt.

Wir möchten in diesem Zug auch nochmal an unsere eigene Situation erinnern, auf die wir schon einmal schriftlich aufmerksam gemacht haben, als es hieß, dass der Dorfplatz an der Raugaustraße neu gestaltet werden soll.

Unsere Einwände waren damals, dass ständig unsere Grundstückseinfahrt durch Busse und auch PKW, deren Besitzer zum Briefkasten wollen, zugestellt wird. Daran hat sich bis heute nichts geändert.

Hier bitten wir die Gemeinde, mit uns Kontakt auszunehmen, um die Sachlage vor Ort zu besprechen und evtl. im Zuge der Veränderung anzupassen.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Baufläche W 4, W 2 und die Gemeinbedarfsfläche Gem 1 wird aus der Planung genommen. Die Baufläche W 1 stellt eine sinnvolle Abrundung des Altortes dar und verbleibt deshalb in der Planung.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 20 Nein: 1 Anwesend: 21

Bürger 21 – 15.05.2018

„Gegen den erstellten Flächennutzungsplan W 4 haben wir starke Bedenken.
Wir lehnen diesen deshalb aus folgenden Gründen ab:

Der Wald an der Kellerstraße ist wie eine grüne Lunge für die sämtlichen Bewohner in diesem Gebiet. Wenn dieser abgeholzt werden würde, wäre dies eine starke Beeinträchtigung der Lebensqualität für die Bewohner und die Bürger von Wendelstein. Auf der einen Seite

der Kohlschlag mit extremen Verkehrsaufkommen zu den Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und dem Gewerbegebiet. Auf der anderen Seite die Röthenbacher Straße, die inzwischen als "Rennstrecke" in den Ortskern dient.
Durch die dort bereits stattgefundene große Rodung von Bäumen ist der Lärmpegel jetzt schon sehr stark gestiegen.
Der gesamte Wald der Kellerstraße entlang müsste bei einer Bebauung weichen, nachdem ja auch 20 Meter Abstand von den Häusern zum Wald vorgeschrieben sind. Dies führt dann zu einer weiteren starken Lärmbelästigung für das gesamte Gebiet an der Kellerstraße und in den Wohngebieten dahinter.
Dadurch würde auch durch das höhere Verkehrsaufkommen die Belastung durch Feinstaub, C02 und Stickoxyde merklich zunehmen und bei den Anwohnern zu einer gesundheitlichen Mehrbelastung führen.
Hinzu kommt, dass die Kellerstraße bis zur Abzweigung "Zum Sportheim" immer schmaler wird und Fahrzeuge nur mit geringstem Abstand, sehr vorsichtig, aneinander vorbei fahren können.

Täglich können wir die Vielfalt, der in diesem Waldstück lebenden Tierwelt, wie eine Vielzahl verschiedenartigster seltener Vögel, Fledermäuse, Hermelin, Kröten, Frösche, Igel, Eichhörnchen usw. beobachten. Selbst Rehe kommen bis zu unserem Gartenzaun. Auch kann man sich an dem Rufen des immer seltener gewordenen Kuckucks, der sehr vom Artensterben betroffen ist und des Waldkauzes erfreuen.
Diese wunderbare Tierwelt fällt dann der eventuellen Bebauung zum Opfer.

Zu bedenken ist auch, dass sich ja in dem Waldstück an der Kellerstraße die Brauerei-Felsenkeller befinden.

Diese könnten bei einer eventuellen Bebauung nicht mehr erhalten werden und es entstehen sicherlich auch extreme bauliche Probleme und erhöhte Baukosten, die sich dann die "jungen Familien", die als Hauptgrund für den vorgesehenen Wohnungsbau genannt werden, ganz bestimmt nicht leisten können.
Das würde wieder dazu führen, dass die ältere Generation dort einzieht und den Spekulanten Tür und Tor geöffnet wird. Der eigentliche angedachte Sinn des Flächennutzungsplanes W 4, jungen Familien Wohnraum zu schaffen, wäre somit auch weit verfehlt.

Die alte Brauerei in Wendelstein ist eine bekannte und wichtige Institution, die es in Wendelstein gegeben hat. Hierzu gehören natürlich auch die Felsenkeller, die es wert wären, als Denkmäler erhalten zu werden.
Die Felsenkeller hatten früher für die Brauerei eine wichtige Funktion um das Bier zu kühlen und gut zu lagern. Durch zwei Kamine wurde auch hierzu Eis in die Felsenkeller geschüttet.

Hinzu kommt noch, dass in dem "Gebiet W 4" Kelten-Gräber gefunden wurden, die auch beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als "Bodendenkmal" eingetragen sind. Es wurden nur 12 Kelten-Gräber ausgegraben und man kann sicher davon ausgehen, dass noch weitere Gräber vorhanden sind und es sich damals um eine größere Ortschaft der Kelten handelte.
Es besteht also eine "Verdachtsfläche" für weitere "historische Funde", die man sicherlich erhalten sollte.

Wir sind vor 48 Jahren nach Wendelstein gezogen und haben diesen Schritt bis heute nie bereut, nachdem wir uns hier sehr wohl fühlen.
Durch das Waldstück an der Kellerstraße hat man vom Wiesengrund aus einen herrlichen Blick auf grün und Wald und kann dadurch wunderschöne Spaziergänge unternehmen. Von den Häusern ist nichts zu sehen.
Man kann regelrecht Urlaubsgefühle bekommen.

Ohne Wald und grün wäre dieser wunderbare Eindruck vernichtet.
Es ist daher dringend notwendig diesen liebenswerten Charakter der Ortschaft für alle Bürger weiter zu erhalten.
Vor allen Dingen sollten wir Sorge dafür tragen, dass auch noch unsere Nachkommen durch die noch vorhandenen Wälder, in gesunder Luft und wunderbarer Natur in unserer Gemeinde leben können.
Die angenehmen Aspekte, die durch die schönen grünen Flächen entstehen, können dann auch die Besucher oder Wanderer weiterhin in Wendelstein genießen.

Wir bitten Sie daher eine wichtige Entscheidung für die Bürger, die Natur und die Tiere von Wendelstein zu treffen und das "Gebiet W4" aus dem Flächennutzungsplan zu streichen.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche W 4 an der Kellerstraße wird aus dem Entwurf genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 21 Nein: 0 Anwesend: 21

Bürger 22 – 12.06.2018

„Hier: Widerspruch gegen die Planung einer Grünachse südlich Großschwarzenlohe auf unserem Grundstück Flur Nr. 301/8 Gemarkung Schwarzenlohe

Südlich Großschwarzenlohe ist angrenzend an das Lohbachtal eine Grünachse mit rd. 90 m Breite vorgesehen, davon etwa 35m auf den Grundstücken FI. Nrn. 301/8 und 301/10. Diese Grundstücke und damit dieser Teil der Grünachse liegen innerhalb des seit 13.07.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplans G 10. ln diesem Bebauungsplan ist auf diesen Grundstücken eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

Das Grundstück 301/8 haben wir im Dezember 1979 eineinhalb Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans nach vorheriger intensiver Absprache mit der Marktgemeinde Wendelstein zum Zweck der Bebauung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans erworben. Trotz Vielfältigster und wiederheiter Bemühungen ist es uns in den vergangenen 38 Jahren nicht gelungen, die Marktgemeinde zu einer Erschließung zu bewegen. Die Begründung, warum die Marktgemeinde hier nicht erschließen will, änderte sich in diesen 38 Jahren mehrmals und immer wieder, zuletzt mit der Aussage "Weil wir halt nicht wollen".

Uns ist dadurch ein massiver wirtschaftlicher Schaden entstanden.

Die Festsetzung der Grünachse im Bereich der FI. Nrn. 301/8 und 301/10 verstößt gegen die Grundsätze der Erforderlichkeit, der Angemessenheit und der gleichmäßigen Behandlung. Die Freihaltung des Lohbachtales und der südlich anschließenden Hangzone mit einer naturnahen Grünachse ist durch die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan G 10 gewährleistet. Der Bachlauf verläuft rd. 50 m von der Grenze der genannten Flurnummern entfernt. Die Freihaltezone des Bachlaufs wurde bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens G 10 geprüft und festgelegt. Die Erweiterung auf die vorgenannten Flurnummern ist nicht erforderlich und nicht begründet, zumal bereits geschlossene Baum- und Heckenstrukturen im Hochuferbereich bestehen. Ein öffentliches Interesse als Erholungszone scheidet aus, auch weil eine Fortsetzung der Grünachse westlich der Kreisstraße nicht gegeben ist.

Die Ungleichbehandlung gegenüber den Nutzungen auf der westlich gegenüberliegenden Straßenseite, insbesondere den geringen Grünflächen im geplanten Wohngebiet "Hörnlein" ist offensichtlich. Wir haben den Eindruck, dass die Ausweisung der überbreiten Grünachse im Flächennutzungsplanentwurf nur dazu dient, weiteren Druck aufzubauen, um uns zum Verkauf unserer Grundstücke im Bebauungsplan G 10 zu bewegen."

Frau Marktgemeinderätin Neugebauer verlässt um 19:30 Uhr die Sitzung und ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht mehr anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Darstellung einer Grünachse zwischen Altort und geplanter Baufläche war u.a. Ergebnis der Planungswerkstatt mit zahlreichen Bürgern. Auch planerisch macht die Grünachse Sinn, auch wenn sie über das Lohbachtal hinausgeht und die begleitenden Hangzonen einbezieht. Aufgrund der Vorgaben durch den Bebauungsplan wird die Grünachse aber gegenüber dem Vorentwurf verkleinert.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der zitierte Bebauungsplan derzeit aufgrund zahlreicher Vorgaben in der vorliegenden Form nicht umgesetzt werden kann (insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes). Zudem verweist der Markt Wendelstein auf das Baulandmodell, das eine Entwicklung neuer Bauflächen nur bei vorherigem Erwerb der Flächen vorsieht. Der Markt Wendelstein wird bezüglich des Flächenerwerbs erneut auf den Einwender zugehen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 23 – 18.04.2018

„Gegen den neuen Flächennutzungsplan im jetzigen Entwurf erheben wir Einspruch betreffend das Waldstück an der Kellerstraße oberhalb der alten Brauerei.

Wir legen diesem Schreiben eine Kopie des Sammelbriefes der Anwohner an Sie und die Gemeinderäte vom 27.2.2018 bei. Die Begründung für die Ablehnung des Flächennutzungsplans, soweit er die Kellerstraße betrifft, übernehmen wir voll.

Die Kellerstraße ist im fraglichen Bereich viel zu eng für eine geplante Bebauung des Waldstücks. Die Häuser stehen so dicht an der Straße, dass die Anwohner durch den zwangsläufig entstehenden Lärm und die Autoabgase erheblich zu leiden hätten. Die Straße ist hier nur 3,5 m breit, der angrenzende Mehrzweckstreifen misst lediglich 1,50 m. Es ist also unmöglich, ein Auto auf der Straße zu parken, das wäre eine zu große Verkehrsbehinderung. Außerdem wurde die Kellerstraße von der Einfahrt Kohlschlag bis zur Abzweigung Sportheimstraße in den 80er Jahren als verkehrsberuhigte Straße mit Pflanzinseln und für Tempo 30 ausgelegt und ist deshalb nicht nur von den Anwohnern als relativ ruhige Straße zum Spazierengehen und Radfahren geschätzt, obwohl viele Autofahrer schneller fahren.

Der massive Waldeinschlag für eine mögliche Bebauung ist auch aus ökologischen Gründen abzulehnen. Das gleiche trifft für das ins Auge gefasste Waldgebiet in Röthenbach, Untere Tiefentalstraße zu. Hierfür wurden im Gemeindegebiet 1133 Unterschriften gesammelt und dem Gemeinderat übergeben.

Es ist bekannt, dass ein Baum der Atmosphäre pro Jahr 10 kg $C0_2$ entzieht. Auch aus diesem Grund sollte man nicht Wald als Baugebiet opfern.
In einem Zeitungsartikel im Schwabacher Tagblatt vom 24.3.2018 wird von der Gemeinde darauf hingewiesen, dass im Flächennutzungsplan insgesamt 52 Flächen enthalten sind, nur 3 sind strittig, also Kellerstraße in Wendelstein, Untere Tiefentalstraße sowie eine Fläche direkt unter der Autobahn in Röthenbach. Mit 49 Flächen hätte man ja immer noch genug Flächen und müsste nicht unbedingt die Philosophie des ungebremsten Wachstums fortsetzen, Wachstum hatten wir in Wendelstein in den letzten 40 Jahren ausreichend.

Wenn eine Wendelsteiner Gemeinderätin meint, der Ort hätte doch außen herum genug Wald, deshalb bräuchte man im Innenbereich weniger Bäume, dann denkt sie sich die Gemeinde voll zubetoniert, das trifft teilweise jetzt schon zu, die Verdichtung hat in Wendelstein in den letzten Jahren immer mehr zugenommen.
Auch im Innenbereich einer Gemeinde müssen Grünzüge und Waldstücke erhalten bleiben (s. 1 BauGB § 1a). Das ist notwendig zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas im Ort. Der Wald speichert im Winter Kälte und kühlt im Sommer, ist also für die Gesundheit der Bevölkerung wichtig.
Das Landesamt für Umwelt hat gerade den Waldsaum entlang der Schwarzachhöhen in seiner Biotopkartierung als "sehr wertvollen Übergangsbereich oberhalb des Schwarzachtales" eingestuft.

Bisher ist es gelungen, bei den südlichen und nördlichen Anhöhen des Schwarzachtales durchgehend Wald oder Waldstreifen zu schonen und so ein schönes Landschaftsbild zu erhalten, was durch einen Waldeinschlag an der Kellerstraße verloren ginge.
Für eine geplante Häuserreihe (wenn es denn bei der von der Gemeinde angegebenen "Zeile" bleiben sollte) müsste man auch soviel einschlagen, dass nur noch ein paar einzelne Bäume übrig blieben.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Argumente in diesem Brief und im beigefügten Schreiben vom 27.2.2018 wiederholen wir unsere Bitte, die Planung nochmals zu überdenken und die Kellerstraße/alte Brauerei aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche W 4 an der Kellerstraße wird aus dem Entwurf genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 24 - 14.06.2018

„In einigen Bereichen der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung der Art der Nutzung im Bestand gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan an die tatsächliche Nutzung angepasst werden, wie im Falle unseres Betriebsgrundstücks der XXX in Kleinschwarzenlohe (im Entwurf GE anstatt Fläche für die Landwirtschaft). Grundsätzlich gilt im Bauleitplanverfahren, dass zulässigerweise ausgeübte Nutzungen Bestandsschutz genießen. Darüber hinaus soll in einer Bauleitplanung den gewerblichen Nutzungen die Möglichkeit einer Weiterentwicklung eingeräumt werden. Für die Bevölkerung soll eine ausrechende Ver- und Entsorgung geplant und geregelt werden.
Auf unserem Betriebsgelände (Aktueller Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes) bestehen neben Baugenehmigungen für Gebäude, Hallen, Werkstatt und Flächen für

die Lagerung und den Verkauf von Baustoffen, Düngemitteln, etc. auch drei immissionsschutzrechtliche Genehmigungen für den Betrieb von Abfall-, Lager- und Behandlungsanlagen, im Einzelnen für eine Kompostierungsanlage, eine Baustoff-Recyclinganlage (u.a. inkl. Lagerung von gefährlichen und nicht gefährlichen Baustellenabfällen) und eine Altholz-Recycling-Anlage (u.a. inkl. der Lagerung von gefährlichen und nicht gefährlichen Althölzern).
Zwei unserer nach den Vorgaben des BImSchG genehmigten Anlagen sind seit Mai 2013 als IED-Anlagen (bzw. G+E-Anlagen nach Anhang 1 der 4. BImSchV) [Anlagen nach der Richtlinie 2010/75/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Dezember 2010 über Industrieemissionen (integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung)] eingestuft, die Kompostierungsanlage ist je nach Rechtsauffassung ebenfalls als IED-Anlage oder als V-Anlage nach Anhang 1 der 4. BImSchV anzusehen.
Aufgrund der aktuellen Einstufung der Anlagen nach den Vorgaben des BImSchG und in den Anhang 1 der 4. BImSchV als IED-Anlagen ist für unsere Anlagen ein Bestandsschutz als GI-Gebiet (Industriegebiet gemäß §1 Absatz 2 Nr. 10 BauNV) vorzusehen. Die bisher erteilten immissionsschutzrechtlichen Gestattungen wurden aufgrund des Fehlens eines GI-Gebietes auf Gemeindegebiet als privilegierte Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs.1 BauGB planungsrechtlich zugelassen.
Die im Entwurf als GE ausgewiesene Fläche auf unserem Betriebsgrundstück beschränkt sich auf die derzeitige Fläche des Grundstücks. Eine Weiterentwicklung des Betriebes in der Fläche ist somit im Entwurf nicht vorgesehen. Es bleibt somit nur, in der Planung unserem Gewerbebetrieb die Möglichkeit der Weiterentwicklung auf der bestehenden Fläche, somit in der Anpassung von Genehmigungen zu ermöglichen.
Diese Möglichkeit der Weiterentwicklung ist bei einer Ausweisung als GE-Gebiet als nicht möglich, zumindest als sehr fraglich anzusehen. Auch aus diesem Grund ist eine Ausweisung der Fläche als GI-Gebiet geboten.
Auch die erforderliche Erschließung der einzelnen Gebiete im Flächennutzungsplan ist ordnungsgemäß darzustellen. Während im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan neue Straßen in Außenbereiche eingeplant sind, ist die Zufahrt zu unserem Betriebsgelände unkenntlich mit einer Farbe gekennzeichnet, die in der Legende augenscheinlich nicht dargestellt ist und dies obwohl der Zufahrtsweg zu unserem Betriebsgelände als öffentliche Straße gewidmet ist. Wir ersuchen Sie daher, die Zufahrt zu unserem Betriebsgelände ordnungsgemäß darzustellen/zu planen.
Ver- und insbesondere Entsorgung für die Bevölkerung sind ortsnah und umweltverträglich vorzusehen. Die Einhaltung Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes [KrWG] und der seit August 2017 neuen Gewerbeabfallverordnung [GewAbN] sind auch Vorgaben für die Kommunen und somit im öffentlichen Interesse.
Unsere Anlagen gelten aus Aufbereitungsanlage und als Zwischenlager für Vorbehandlungsanlagen im Sinne der GewAbN. Die ortsnahe Lage und Anbindung dieser Anlagen sind daher im öffentlichen Interesse und sichert den Gewerbebetrieben und Baustellen (Abfallerzeugern) vor Ort die Möglichkeit der Einhaltung der Vorgaben des KrWG (Einhaltung der Abfallhierarchie) und der GewAbN und insbesondere auch die Sicherung günstiger Entsorgungsmöglichkeiten. Da diese Art der Anlagen von der öffentlichen Hand nicht angeboten wird, ist der Betrieb unserer Anlagen eindeutig im öffentlichen Interesse.
Im Vorentwurf sind auf unserem Betriebsgelände die genehmigten und bestehenden Gebäude und Hallen nur unzureichend dargestellt (Hallen fehlen). Die Anpassung an die Gegebenheiten sollte hier erfolgen."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Markt Wendelstein möchte die bisher im Außenbereich als privilegiertes Vorhaben genehmigte Nutzung nicht planungsrechtlich verfestigen und auch keine Erweiterung vorbereiten. Hintergrund ist die Nähe der Anlage zur bestehenden Bebauung in Kleinschwarzenlohe

und die damit besondere Bedeutung des Immissionsschutzes. Eine Darstellung als Industriegebiet würde jeglichen Umnutzungen der bestehenden genehmigten Anlage ermöglichen, dies wird aufgrund der bereits angesprochenen Lage direkt in der Nähe des Ortes Kleinschwarzenlohe planerisch nicht befürwortet. Die Abstände zwischen einem möglichen Industriegebiet und dem vorhandenen Wohngebiet sind aus Sicht des Marktes Wendelstein und einschlägiger Vorgaben und Richtlinien zu gering.

Der angesprochene Bestandsschutz für die im Außenbereich genehmigten Anlagen ergibt sich aus der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, er wird durch die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht eingeschränkt oder aufgehoben. Eine Weiterentwicklung oder Umnutzung ist aus Sicht des Marktes Wendelstein nur im Rahmen eines Gewerbegebietes sinnvoll, die Darstellung im Flächennutzungsplan wird deshalb nicht geändert. Die vorhandene Erschließungsstraße wird ergänzt.

Die Plangrundlage des Flächennutzungsplanes ist die amtliche Flurkarte mit ihrem Gebäudebestand. Die Fortschreibung der Flurkarte mit ihrem Gebäudestand ist nicht Aufgabe der Flächennutzungsplanung.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 25 – 04.06.2018

„Mein Vorschlag ist die Fläche entlang des Mittelweges im Anschluss an die ehem. Brennerei in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Das Argument der Überschwemmungsgefahr sehe ich als langjähriger Bewohner in diesem Gebiet nicht gegeben. Der Lohbach ist zu großen Teilen trocken oder führt sehr wenig Wasser.

Damit wäre es möglich kurzfristig, nachdem die Erschließung m.E. vorhanden oder zumindest mit geringem Aufwand darstellbar wäre, Baufläche für die Bevölkerung anzubieten."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Fläche östlich der Brennerei befindet sich im Talraum des Lohbaches. Talräume sind laut Landesentwicklungsprogramm Bayern grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Der Lohbach ist auch im Landschaftsplan mit seinem Talraum als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gekennzeichnet. Er ist vom Wasserwirtschaftsamt als wassersensibler Bereich deklariert und vermutlich handelt es sich um ein faktisches Überschwemmungsgebiet. Der höher gelegenere Teil zwischen dem Mittelweg und einem Geländeranken ist für eine Bebauung zu schmal. Eine Aufnahme dieses Gebietes als Baufläche erfolgt nicht.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 2 Anwesend: 20

Bürger 26 – 15.06.2018

„1. Ist der Entwurf durch die Beschlusslage im Gemeinderat gedeckt?

Der Gemeinderat geht von einem Wachstum der Bevölkerung Wendelsteins in den nächsten 10 Jahren um insgesamt 1,5% aus.

Das bedeutet für das beauftragte Planungsbüro (nicht der Gemeinderat), Planung von 118 neuen Wohneinheiten, 196 Wohneinheiten incl. Reserve.

Sind bei dieser Wachstumsplanung der Generationswechsel bereits mit einbezogen?

Wurde bei der Planung auch berücksichtigt, dass in den Baugebieten der 70iger Jahre (1970-1980) viele Immobilien wieder frei werden. Bereits jetzt übernehmen bereits wieder junge Familien diese Immobilien.

Wie und wohin will die Gemeinde wachsen? Reicht die Infrastruktur für das angenommene Bevölkerungswachstum?

Hat eine Befassung des Gemeinderates oder gar eine Beschlussfassung zu den Zielen der Gemeindeentwicklung stattgefunden, wenn nein- warum nicht? Wurde der Bedarf an neuen Gewerbeflächen im Gemeinderat beschlossen oder inhaltlich diskutiert? Anscheinend nein, dennoch unterstellt der Planer die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen ohne jede Grundlage.

Tatsächlich hat der Gemeinderat lediglich über einzelne Flächen und deren Aufnahme in den Flächennutzungsplan diskutiert und abgestimmt.

Warum wurde der Antrag auf die Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes von der Mehrheit der Gemeinderatsmitglieder (CSU/FW) abgelehnt?

Warum wurde die von dem Gemeinderat Martin Luff (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN) geforderte Diskussion über die Ziele der Gesamtplanung unterbunden und fand auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht statt.

Sind alle Flächen richtig ausgewiesen?

Dies ist vorrangig zu prüfen und hernach die Auslegung neu mit zutreffenden Plänen durchzuführen.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist durch die Beschlusslage im Gemeinderat gedeckt. Der Gemeinderat hat sich in einer mehrstündigen Planungswerkstatt sowie in zwei Gemeinderatssitzungen ausführlich mit dem Vorentwurf beschäftigt und die vorliegende Vorentwurfsfassung beschlossen. Die genannten Aspekte sind in der Abwägung berücksichtigt worden und auch in der Begründung dargelegt. Der Flächennutzungsplan stellt das städtebauliche Gesamtkonzept für die Entwicklung der Art der Nutzung im Marktgemeindegebiet dar. Die Diskussion über die Notwendigkeit eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist nicht Gegenstand der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan. Ein derartiges Konzept ist auch keine zwingende Voraussetzung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 2 Anwesend: 20

„2. Die Ermittlung der abzuwägenden Belange ist zum Teil fehlerhaft.

Lt. Aussage des Bürgermeisters Langhans ist für die Frage der Ausweisung einer Grundstücksfläche als Bauland entscheidend, ob die Gemeinde die entsprechenden Grundstücke vom Eigentümer erwerben kann. Derzeit schreibt die Gemeinde Eigentümer von betroffenen Flächen an um deren grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf zu erfahren. Die Tatsache, dass derzeit Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. {1) Satz 1 BauGB), wird verschwiegen.

Hierzu eine Anmerkung: der Gesetzgeber führt hierzu in§ 1 Abs. (5) BauGB aus:

> (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Durch den möglichen Zwischenhandel hat die Gemeinde natürlich die Möglichkeit Gewinne zu erzielen, aber der Zwischenerwerb durch die Gemeinde verteuert das Grundstück durch die mehrfach anfallenden Notargebühren und weiteren Erwerbsnebenkosten.

Dadurch, dass der Bürgermeister und mit einem Teil des Gemeinderates diesen Erwerb der Grundstücke zur Grundlage planerischer Entscheidungen gemacht hat, ist die Abwägung bereits aufgrund fehlerhafter Ermittlung der abwägungsrelevanten Punkte rechtswidrig und kann keine Grundlage für eine rechtmäßige Planungsentscheidung darstellen.

Somit ist der der Entwurf des Flächennutzungsplanes auch aus diesem Grund ungeeignet und ein Beschluss des Gemeinderates, der diese Vorgehensweise deckt, besteht bezeichnenderweise nicht.

Hier ist anzumerken, dass aktuell (beispielsweise beim Hörnlein-Gelände) Baurecht durch die Gemeinde geschaffen wird, **ohne** Erwerbung des Grundstückes.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Das angesprochene Baulandmodell der Gemeinde ist Teil der Abwägung, aber nicht alleiniger Abwägungsgegenstand. Dass die Gemeinde die Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer in die Ausweisungen einfließen lässt ist sinnvoll und notwendig. Planungen, die sich aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft der Grundeigentümer nicht realisieren lassen sind nicht erforderlich und widersprechen deshalb dem Grundsatz des Baugesetzbuches. Bezüglich der Stellungnahme zum Hörnlein-Areal wird auf das parallel laufende Änderungs- bzw. Bauleitplanverfahren hingewiesen. Beim Hörnlein-Gelände handelt es sich zudem nicht um eine Neuplanung*, sondern um die Entwicklung einer bereits bebauten Fläche.*

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 1 Anwesend: 20

„3. Relevante Belange sind nicht in der Abwägung berücksichtigt worden

- Verkehrsaufkommen

Bereits jetzt stößt der Straßenverkehr, insbesondere der Ein- und Auspendler, an seine Grenzen. Verstärkt wird die vorhersehbare Steigerung des Verkehrs durch die Neubaugebiete in den angrenzenden Gemeinden (bspw. Schwanstetten, Kornburg-Nord) sowie auf dem ehemaligen Hörnlein, lrrlweg und dem ehemaligen Wicklein-Gelände.

Dieses Problem wird durch den vorliegenden Entwurf verstärkt und nicht gelöst.

- Luftverschmutzung:

Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen steigt die Belastung durch Lärm und Feinstaub und durch den Eingriff und die Reduzierung von Waldflächen.

- Landschaftsflächen:

Eine Kompensation der Eingriffe in das Landschaftsbild ist bislang nicht vorgesehen, selbst die Ausweisung von Ausgleichsflächen ist nicht erkennbar und unterblieben.

Unbeachtet ist auch geblieben, dass die Gemeinde kaum über Flächenreserven für Ausgleichsflächen verfügt. Auch die wenigen verbliebenen Landwirte, deren Bedeutung einerseits für die gewünschte Erzeugung regionaler Produkte, anderseits für die Pflege der Kulturlandschaft, nicht zu unterschätzen ist, verfügen künftig nicht über Flächen, die zur Kompensation der geplanten Eingriffe zur Verfügung stehen.

Angenommene Ausgleichsflächen außerhalb des Gemeindegebietes entsprechen jedoch nicht dem Sinn der Sache und den Interessen der Gemeindebürger. Ebenso entspricht es nicht den Interessen der Bürger, das weitere Landwirte aufgeben müssen, weil schlicht zu bewirtschaftende Flächen verloren gehen - sei es direkt als Bauflächen oder als Ausgleichsflächen.
Es sind im Landschaftsplan zwar Angaben zu Natur und Landschaft gemacht, aber die angedachten *wichtigen* Grünachsen werden z.B. im eigentlichen Plan direkt wieder über den Haufen geworfen (Kellerstr., Tiefentalstr. Gewerbegebiet Gl, usw.).

Die Gemeinde sollte jetzt planen wie sie mit ihrer Natur und den dazugehörigen Flächen umgeht und nicht erst, wenn schon Bauanfragen auf dem Tisch liegen.

- Soziale Einrichtungen:

Bei dieser" Wohnraumplanung" bleibt die Situation der Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten und Horte unberücksichtigt. Viele Einrichtungen arbeiten bereits jetzt an der oberen Grenze ihrer Kapazitäten. Für den zu erwartenden Zuwachs an Kindern aufgrund der geplanten Baugebiete auf dem ehemaligen Hörnlein- und dem ehemaligen Wicklein-Gelände sowie in Sorg und lrrlweg sind Kapazitätsengpässe bereits abzusehen.

Das bedingt weitere Investitionen der Gemeinde in soziale Einrichtungen.

Für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes im Jahre 2018, der für die Gemeinde bis 2038 gelten soll, Daten heranzuziehen die aus dem Jahr 1995 stammen, ist für einen Flächennutzungsplan kontraproduktiv.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die angesprochenen Belange sind dem Gemeinderat bewusst und wurden u.a. auch im Rahmen der Planungswerkstatt mit den Bürgern intensiv diskutiert und von den Bürgern selbst dem Gemeinderat vorgestellt. Ausfluss beispielsweise der Verkehrsbelastung ist die Tatsache, dass die Gemeinde Bauflächen vor allem an verkehrsgünstigen Standorten ohne Durchfahrt von Wohngebieten etc. ausgewiesen hat.

Die Ausweisung von Ausgleichsflächen ist erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Der Markt Wendelstein wird die Schaffung von Ausgleichsflächen schrittweise und angepasst an die Ausweisung von Bauflächen vornehmen. Mit dem Landschaftsplan steht ein sinnvolles Ausgleichskonzept zur Verfügung. Auch sollen die Belange der Landwirte in das Ausgleichskonzept einfließen, z.B. durch Angebote des Flächentausches oder durch Aufwertung von gemeindeeigenen Waldflächen.

Der Ausbau von Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten wird entsprechend dem Bedarf erfolgen, bei dem angestrebten moderaten Bevölkerungswachstum ist nicht mit unlösbaren Problemen zu rechnen.

Auch die Ziele des Landschaftsplanes hat der Marktgemeinderat in die Abwägung eingestellt, dabei gehen aus Sicht des Marktgemeinderats an einzelnen Stellen die Belange der Siedlungsentwicklung im Rang gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor. Dies ist klassischer Gegenstand der kommunalen Abwägung.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 2 Anwesend: 20

4. Die Abwägung der Planungsentscheidung zu den einzelnen Flächen:

Wendelstein:

Vorgesehen Verbindungsstraße Richtweg / Sperbersloher Str.:
Die im Flächennutzungsplan vorgesehen Straße wird dazu führen, dass der Schwerverkehr insbesondere aus dem neuen geplanten Gewerbegebiet, für dessen Ableitung sie geplant ist, direkt an der bestehenden Kindertagessstätte vorbeiführt.

Die Interessen der Kinder und Eltern werden hier berücksichtigt.
Zum einen führt dieser Verkehr zu einer erheblichen Steigerung der Feinstaubbelastung der Kindertagesstätte- tatsächlich fahren LKW mit Dieselmotoren. Zum anderen wurde der erhöhte Lärm durch die LKW bei der Planung der Kita nicht berücksichtigt. Hier wären auf jeden Fall Lärmschutzfenster nachzurüsten. Auch die Problematik durch bringende und holende Eitern, die aufgrund der bereits jetzt fragwürdigen Lage der Kita ausschließlich mit dem PKW kommen, wurde nicht berücksichtigt, obwohl dies dazu führen wird, dass von einem fließenden Verkehr zu diesen Zeiten nicht die Rede sein kann.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Verbindungsstraße zwischen Richtweg und Sperbersloher Straße macht aus Sicht eines günstigeren Verkehrsabflusses und einer Entlastung der Straße Am Kohlschlag Sinn. Sie soll in der Planung verbleiben, da hierdurch ein Großteil des gewerblichen Verkehrs direkt auf die Staatsstraße 2225 geleitet werden kann. Die Hinweise hinsichtlich der Kindertagesstätte werden durch entsprechende Maßnahmen (z.B. abschirmende Pflanzungen) berücksichtigt.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 2 Anwesend: 20

„Sperbersloher Str. (G1):
Das Gebiet greift in den Bannwald ein. Dies ist bei der Planung ersichtlich nicht berücksichtigt worden (Vielleicht aus Unwissen).

Zusätzlich befindet sich hier ein Vogelschutzgebiet, was wiederum keinen Niederschlag in der Abwägung gefunden hat. Dieses Gebiet zeigt, dass ohne jede Rücksicht auf Umweltbelange, ein nicht belegter, diskutierter oder gar beschlossener Bedarf an Gewerbeflächen befriedigt werden soll. Es erscheint wenig zielführend ein Gelände als Gewerbegebiet auszuweisen, nur um danach feststellen zu müssen, dass Rechtsgründe der Bebauung entgegenstehen."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche G 1 wird erheblich reduziert. Sie wird so abgegrenzt, dass östlich der geplanten Verbindungsstraße noch eine ausreichende Parzellentiefe möglich ist. Hierfür wird die Fl.Nr. 982/4 vollständig aus der Planung genommen und vom Flurstück 938/5 lediglich die westliche Hälfte beansprucht. Die hierfür erforderliche Ersatzaufforstung kann unmittelbar angrenzend im südlichen Teil der geplanten Baufläche erfolgen, so dass insgesamt in diesem Bereich kein Verlust an Waldfläche insgesamt auftreten wird und der sehr geringe Eingriff in den Bannwald vor Ort kompensiert wird.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 2 Anwesend: 20

„Richtweg (G2):
Die Fläche ist derzeit mit Waldbäumen bewachsen und stellt eine der letzten innerörtlichen Grünflächen dar. Auch hier wird die Bedeutung dieser Fläche für die C02 Bindung, den Lärmschutz und die Naherholung ignoriert.
Dieses Gewerbegebiet reduziert die angedachte Grünachse zwischen Richtweg und Sperbersloher Str. erheblich."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Fläche G 2 ist die sinnvollste Erweiterungsmöglichkeit für gewerbliche Bauflächen im gesamten Marktgemeindegebiet. Um die Kindertagesstätte werden Eingrünungen dargestellt. Ansonsten stellt die Fläche eine sinnvolle Abrundung und Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets dar und eine der wenigen Möglichkeiten zur Schaffung von gewerblichen Bauflächen im Hauptort Wendelstein. Vor allem die gute Verkehrsanbindung spricht aus Sicht des Marktgemeinderats für diese Fläche. Zwischen der geplanten Baufläche und dem Gewerbegebiet an der Sperbersloher Straße verbleiben ausreichend breite Grünflächen, die einen wirksamen Grünzug bilden können.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 2 Anwesend: 20

„Gebiet neben der Diakonie / Sperbersloher Str. (MI):
Dieses Mischgebiet reduziert die angedachte Grünachse zwischen Richtweg und Sperbersloher Str. erheblich."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Baufläche verbleibt in der Planung. Sie erfordert nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft, auch der Abstand zum Wald lässt sich im nachfolgenden Planverfahren problemlos regeln, gegebenenfalls kann eine risikomindernde Waldrandbewirtschaftung vereinbart werden.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 3 Anwesend: 20

„Gebiet neben der AWO / Am Kohlschlag (M2):
Das Mischgebiet M2 zerstört ein ökologisch wertvolles Feuchtgebiet (hinter der AWO). Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen, eine Abwägung ist unterblieben. Dieses Mischgebiet reduziert die angedachte Grünachse zwischen Richtweg und Sperbersloher Str. erheblich."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Baufläche ist erheblich durch die angrenzende Bebauung und die Straße am Kohlschlag vorbelastet. Aufgrund des naturnahen Zustands der Fläche wird die Bewertung im Umweltbericht nach nochmaliger Prüfung beim Schutzgut Pflanzen und Tiere auf mittlere Erheblichkeit erhöht. In der Gesamtbewertung ergibt sich eine geringe bis mittlere Erheblichkeit. Dennoch verbleibt die Fläche in der Planung, da sie eine potenzielle Erweiterungsmöglichkeit für das örtlich angrenzende Altenwohnheim darstellt oder auch andere Gemeinbedarfseinrichtungen aufnehmen kann.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 15 Nein: 5 Anwesend: 20

„Kellerstraße (W4):
Das geplante Gebiet ist für die Wohnbebauung ersichtlich ungeeignet. Der Bereich der Südseite der Kellerstraße ist durch den derzeitigen Wald eine der letzten innerörtlichen Grünflächen. Die Planbegründung ignoriert hier völlig Bedeutung dieser Fläche für die C02 Bindung, den Lärmschutz (vor allem gegenüber der ST2225) und die Naherholung.
Das Wohngebiet reduziert die angedachte Grünachse Schwarzachtal erheblich.
Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Tier-, insbesondere Vogel- und Fledermausarten fehlen völlig."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die geplante Bebauung an der Kellerstraße wird aus dem Entwurf genommen. Die Fläche wird weiterhin als Wald dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„Altes Brauereigelände (M3):
Der Bereich ist derzeit ebenso wie die darüber Kellerstraße (außer der Brauerei selbst) mit Waldbäumen bewachsen und stellt eine der letzten innerörtlichen Grünflächen dar. Die Bedeutung dieser Fläche für die C02 Bindung, den Lärmschutz (vor allem gegenüber der ST2225) und die Naherholung ignoriert die Planbegründung völlig.
Das Mischgebiet reduziert die angedachte Grünachse Schwarzachtal erheblich.
Wie in der Kellerstraße darüber, fehlen Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Tier-, insbesondere Vogel- und Fledermausarten völlig.
Zusätzlich begünstigt die Planung hier die Verfestigung einer Splittersiedlung innerhalb der Gemeinde ohne Anbindung an den gewachsenen Ortskern."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das alte Brauereigelände wird aus der Planung genommen und überwiegend als Waldfläche dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„Großschwarzenlohe:

Fläche zwischen Abraham und Lohbach (W1):
Die Belange des Naturschutzes wurden bei der Ausweisung dieser Fläche und der Landwirtschaft nicht berücksichtigt. Hier würde ein entsetzliches Ortsbild entstehen. Statt den bestehenden Ortsrand abzurunden, wird eine Auswucherung verfestigt.
Die Bausünde der Genehmigung des Kauflands auf der grünen Wiese wird hier anscheinend zum Vorwand genommen, eine Bebauung auszuweisen, die mit einem gewachsenen Ortsbild und gewachsenen Strukturen nicht das Geringste zu tun hat.
Auch eine Abwägung mit den Lärmemissionen des bestehenden Gewerbebetriebs Abraham ist unterblieben. Statt Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Expansion zu geben, wird hier ein langjähriger Gewerbesteuerzahler mit einer immer näher rückenden Wohnbebauung von allen Seiten konfrontiert.
Zusätzlich siedeln hier geschützte Rebhühner, Kiebitze und Feldlerchen (alle auf der Roten Liste), die in der Abwägung keine Erwähnung finden. Es wurde versäumt Ausgleichflächen für diese bedrohten Arten vorzusehen. Das erst im Rahmen eines Bebauungsplanes zu veranlassen, halten eindeutig wir für zu spät."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Zunächst ist festzustellen, dass es für dieses Gebiet einen Bebauungsplan gibt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan sieht sogar größere Grünzonen zum Lohbach dar als der Bebauungsplan. Auch hier wird deutlich, wie sehr der Marktgemeinderat Belange des Naturschutzes und Ergebnisse der Planungswerkstatt in die Neuplanung des FNP hat einfließen lassen.

Die Hinweise zu den hier vorkommenden Feldvogelarten werden zur Kenntnis genommen. Ob die genannte Fläche einen Brutlebensraum für die genannten Arten darstellt, muss aufgrund der erheblichen Randeinflüsse bezweifelt werden. Gelegentliche Sichtungen einzelner Tiere belegen keine Eignung der Fläche als Fortpflanzungsstätte. Die Belastung durch Spaziergänger und Hunde ist eben bereits vorhanden (bestehende wichtige Wegeverbindung östlich des Gebiets) und führt u.a. zu der Einschätzung des Planers. Am ehesten denkbar

wären Vorkommen der Feldlerche, die trotz erheblicher Bestandsrückgänge immer noch eine fast flächendeckende Verbreitung besitzen dürfte und für die Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden können.

Der Hinweis auf die vorhandene Bebauung „auf der grünen Wiese" ist zutreffend, aus Sicht der Gemeinde ist aber mit einem dauerhaften Fortbestand der bestehenden Bebauung zu rechnen, so dass die Füllung der Lücke zwischen altem Ortskern und bestehender Bebauung südlich des Ortes planerisch sinnvoll ist. Auch das Landratsamt Roth sieht an dieser Stelle ein sinnvolles Siedlungspotenzial. Die angesprochene Erweiterungsmöglichkeit für den Betrieb Abraham ist gegeben, Baufläche G 1 östlich des Betriebes Abraham (wird zum Entwurf Mischgebiet). Der Betrieb Abraham befindet sich in einem Mischgebiet, so dass von einer Verträglichkeit mit einem benachbarten Wohngebiet ausgegangen werden muss.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 1 Anwesend: 20

„Hörnlein-Gelände (W4 vormals WS):
Das Gebiet ist derzeit als Gewerbegebiet ausgeschrieben und soll jetzt als Wohngebiet ausgewiesen werden.
Diese Fläche ist Gegenstand eines separaten Flächennutzungsplan-Aufstellungsverfahrens. Damit ist die Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes fehlerhaft, da Flächen als neue Wohnflächen ausgewiesen werden, die nicht Gegenstand des Verfahrens sind und über die auch der Gemeinderat nicht beschlossen hat.
Abgestimmt hat der Gemeinderat über die Fläche W 4, Arrondierung Raubersriederweg, diese Fläche trägt nunmehr die Bezeichnung W3. Die Änderung der Nummerierung zwischen Beschlussfassung und Auslegung führt zur Rechtswidrigkeit der Auslegung mangels Nachvollziehbarkeit. Auch aus diesem Grund sind die Pläne zu überarbeiten und die Auslegung zu wiederholen."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat hat die Ausweisung dieser Fläche ausdrücklich zur Kenntnis genommen und auf die parallele räumliche Teilflächennutzungsplanänderung hingewiesen. Die Plandarstellung im Entwurf des Flächennutzungsplans ist deshalb durch die Beschlusslage des Marktgemeinderats zweifellos gedeckt, der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes bildet den Planungswillen des Marktgemeinderates ab. Eine Änderung in der Nummerierung ist in diesem Sinn unerheblich.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 2 Anwesend: 20

„Südlich der Grundschule (Gem 1)
Ohne dass gegen die Ausweisung der Fläche grundsätzliche Bedenken bestehen würde, ist darauf hinzuweisen, dass auch bei diesem Grundstück die notwendige Grundlagenermittlung unterlassen wurde. Ungeklärt ist die Frage, ob es sich um Überschwemmungsgebiet handelt und damit eine Bebauung bereits aus wasserrechtlichen Gründen nicht in Betracht kommt. Es erscheint wenig zielführend ein Gelände als Bauland auszuweisen, nur um danach feststellen zu müssen, dass Rechtsgründe der Bebauung entgegenstehen.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Fläche verbleibt in der Planung, da sie eine sinnvolle Erweiterung der hier bereits vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen darstellt. Randlich des Gebietes befindet sich ein begradigter Bachlauf. Ein Überschwemmungsgebiet ist nicht festgesetzt. Im Falle einer möglichen Bebauung können auf den angrenzenden Flächen ausreichend Maßnahmen zum Wasserrückhalt und zum Schutz vor Hochwasser erfolgen."

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„Kleinschwarzenlohe:

Fläche nordöstliche Erweiterung des bestehenden Ortes (W1):
Der planerische Konflikt um den Lärmschutz hin zur A 6 nicht gelöst, auch halten die Flächen den notwendigen Mindestabstand zur Hochspannungstrasse nicht ein.
In der Anlage 1 zum bayerischen Landesentwicklungsplan heißt es unter 6.1.2:

> "6.1.2 Höchstspannungsfreileitungen
> (G) Planungen und Maßnahmen zum Neubau oder Ersatzneubau von Höchstspannungsfreileitungen sollen energiewirtschaftlich tragfähig unter besonderer Berücksichtigung der Wohnumfeldqualität der betroffenen Bevölkerung sowie der Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Kommunen (z.B. für Bau-, Gewerbe- und Erholungsgebiete) und der Belange des Orts- und Landschaftsbildes erfolgen. Eine ausreichende Wohnumfeldqualität der betroffenen Bevölkerung ist in der Regel dann gegeben, wenn die Hochspannungsfreileitungen folgende Abstände einhalten:
> mindestens 400 m zu
> a) Wohngebäuden im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich gemäß§ 34 BauGB [...]"

Diese Vorgaben sind mit der geplanten Ausweisung als Wohngebiet nicht vereinbar.

Dieser planerische Konflikt wurde vom planenden Büro schlicht übersehen."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Fläche stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortes dar und verbleibt in der Planung. Der genannte Mindestabstand zur Hochspannungstrasse gilt für die Neuplanung von Hochspannungstrassen. Der Schutzstreifen der bestehenden Leitung kann von Bebauung freigehalten werden.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„Fläche hinter den Supermärkten an der A6 (G1):
Es handelt sich um ein ökologisch wertvolles Gebiet. Eine Bestandsaufnahme zum Vorhandensein von Insekten sowie Feldvögeln fehlt.
Die Belange der betroffenen Landwirte sind nicht berücksichtigt worden."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Es handelt sich ausschließlich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen zwischen Bebauung und Autobahn sowie großteils unter einer Hochspannungsfreileitung. Die detaillierte Eingriffsermittlung ist der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Die Eingriffsregelung kann grundsätzlich bewältigt werden. Von den Grundeigentümern wurden keine Einwendungen erhoben. Die betroffene landwirtschaftlich genutzte Fläche ist verhältnismäßig gering. Zudem wird die östlich angrenzende Fläche (W 4) fast vollständig aus der Planung genommen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 1 Anwesend: 20

„Feuerwehr Schwarzenlohe südlich des Kreisverkehrs (Gem1):
Hier befinden sich derzeit die Ausgleichmaßnahmen für die Errichtung des Kreisverkehrs. Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche ohne Schaffung alternativer Ausgleichsmaßnahmen ist abwägungsfehlerhaft und führt zur Rechtswidrigkeit des Flächennutzungsplanes. Der bestehende Wald stellt darüber hinaus einen signifikanten Beitrag zum Lärmschutz dar. Der Grüngürtel, der das Schwarzachtal flankiert, erheblich beeinträchtigt, ohne dass dies in der Abwägung berücksichtigt wird.
Zusätzlich wurde diese Änderung des Flächennutzungsplanes zur Errichtung des Feuerwehrhauses bereits an anderer Stelle gegen die Stimmen von BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN beschlossen. Mithin handelt es sich um einen obsoleten, da inhaltsgleichen Zweitbeschluss.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die betreffende Fläche wird zum Entwurf aus der Planung genommen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 1 Anwesend: 20

„Kugelhammerweg (W3):

Die zu beplanende Fläche stellt eine der letzten Grünflächen in Röthenbach dar. Die Bedeutung dieser Fläche für die C02 Bindung, den Lärmschutz und die Naherholung ignoriert die Planbegründung völlig. Die Notwendigkeit eines Mindestabstands zur angrenzenden Waldfläche steigert den Verbrauch an Waldfläche zusätzlich. Entsprechend muss zwangsläufig zur Wahrung des Mindestabstands *von 20m* zwischen Bebauung und Wald eine weitere Rodung nachfolgen.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Bei der Fläche handelt es sich um eine Waldfläche am Ortsrand von Röthenbach. Röthenbach ist am gesamten Ortsrand von Grünflächen umgeben, so dass nicht von „einer der letzten Grünflächen in Röthenbach“ gesprochen werden kann. Die Bedeutung der Fläche für CO2 Bindung, Lärmschutz und Naherholung ist dem Gemeinderat bekannt und wird in die Abwägung ausdrücklich eingestellt. Es ist keine besondere oder herausragende Funktion in diesem Sinne vorhanden. Die erforderlichen Abstände zur angrenzenden Waldfläche können durch eine risikomindernde Waldrandbewirtschaftung bewältigt werden. Die Fläche stellt aufgrund der vorhandenen Erschließung und der Lage außerhalb des Landschaftsschutzge-

bietes eine günstige Möglichkeit zur Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen im Ortsteil Röthenbach dar und verbleibt in der Planung.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 2 Anwesend: 20

„Gelände neben dem neuen Friedhof (W4):
Das Gelände ist bereits aufgrund der Nähe zur Autobahn aus Lärmschutzgründen zur Bebauung ungeeignet. Ein Lärmschutzwall müsste hier auf Kosten der Gemeinde errichten werden. Eine Verpflichtung der Bundesautobahndirektion zur Errichtung *von* Lärmschutzwällen bei nachträglich heranrückender Wohnbebauung besteht entgegen der Ansicht *von* einzelnen CSU-Gemeinderäten nicht.
Zusätzlich handelt es sich bei Teilen der geplanten Fläche um eine der letzten Grünflächen zwischen Bebauung und Autobahn. Die Bedeutung dieser Fläche für die C02 Bindung, den Lärmschutz und die Naherholung ignoriert die Planung.
Bei dem Rest handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Landwirtschaftliche Flächen sind ohnehin knapp, das wirtschaftliche Überleben der ansässigen Bauern ist gefährdet.
Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Tier-, insbesondere Vogel- und Fledermausarten fehlen völlig.
Eine geeignete Straßenerschließung ist nicht ersichtlich. Bislang existiert lediglich ein schmaler Weg, der am Friedhof vorbeiführt. Dieser ist auch nicht verbreiterbar, auf der einen Seite befindet sich der Friedhof, auf der anderen ein Feuchtbiotop. Ein planerisches Konzept zur Lösung dieses Konflikts fehlt völlig.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Fläche wird zum Entwurf aus der Planung genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„5. Zusammenfassung

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist nicht vollständig und zudem fehlerhaft erfolgt, insbesondere sind nicht abwägungsrelevante Belange in die Abwägung aufgenommen worden. Z.B. Möglichkeit des Erwerbs durch die Gemeinde.
Andere Belange sind zu Unrecht nicht aufgenommen worden (Verkehr, Landwirtschaft).
ln der vorgelegten Form ist der Entwurf nicht geeignet, die Grundlage für einen materiell und formal rechtmäßigen Flächennutzungsplan zu bilden.
Weiterhin ist anzumerken, dass zum Entwurf eine Vielzahl engagierter Wendelsteiner Bürger nicht gehört und deren Vorschläge nicht berücksichtigt wurden.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Einwendungen können nicht nachvollzogen werden. Der Marktgemeinderat hat alle abwägungsrelevanten Belange in die Abwägung eingestellt, anzumerken ist, dass die Abwägung längst nicht abgeschlossen ist sondern im eigentlichen Sinne erst beginnt. Das Gleiche gilt für die Beteiligung der Wendelsteiner Bürger, der Marktgemeinderat hat zusätzlich zur

gesetzlich vorgeschriebenen Bürgerbeteiligung eine umfangreiche Planungswerkstatt durchgeführt, die eigentliche formelle Bürgerbeteiligung hat erst begonnen. Leider ist die Bedeutung des Begriffs Abwägung einigen Bürgern unbekannt, sie gehen offensichtlich davon aus, dass Bürgerbeteiligung bedeutet, jede Forderung der Bürger unverändert in die Planung zu übernehmen. Dies ist nicht Sinn und Gegenstand der kommunalen Abwägung.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 2 Anwesend: 20

Bürger 27 – 07.05.2018

„Wir sind als Erbengemeinschaft Eigentümer der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 87 und 128 der Gemarkung Kleinschwarzenlohe.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für das Gebiet des Marktes Wendelstein sieht für diese beiden Grundstücke eine künftige Nutzung als "Freifläche zwischen den Siedlungsbereichen" vor.

Wir beantragen, unsere beiden Grundstücke als Bauland auszuweisen.

Für diesen Fall der Ausweisung als Bauland sind wir selbstverständlich gerne bereit, unsere Flächen an den Markt Wendelstein zu verkaufen.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die genannten Flächen grenzen westlich an das ausgewiesene Wochenendhausgebiet an. Eine planmäßige Siedlungsentwicklung in diesem Bereich erscheint nicht sinnvoll. Es handelt sich wie im Landschaftsplan dargelegt um eine gliedernde Freifläche zwischen den Siedlungseinheiten Kleinschwarzenlohe und der Wochenendhaussiedlung.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 28 – 27.05.2018

„Hiermit erhalten Sie meinen Einspruch gegen den neuen Flächennutzungsplan.

Wendelstein und seine Ortsteile werden immer mehr zugebaut und zugepflastert – irgendwann muss auch mal wieder Schluss sein!
Nun sollen die Waldflächen in der "Tiefentalstraße", "Kellerstraße" und im "Bannwald" diesem Bauboom zum Opfer fallen - hier bin ich absolut dagegen!
Durch mehr Zuzug haben wir noch mehr Verkehr, der jetzt schon das Maß des Erträglichen überschritten hat - es gibt immer mehr Staus.

Wir brauchen unsere Naherholungsgebiete - sie müssen unbedingt geschützt werden! Die Tiere brauchen größere Waldflächen als Rückzugsgebiete, ansonsten werden wir z. B. den Eisvogel oder den Biber - denen ich bei meinen Spaziergängen am Alten Kanal immer wieder mal begegne - nicht mehr zu Gesicht bekommen.
Für uns Menschen ist der Wald so wichtig, dass wir von dem zunehmenden Alltagsstress mit all dem Lärm abschalten und regenerieren können. Haben Sie auch mal an unsere Senioren/innen gedacht, die nicht mehr mobil sind?

Des Weiteren ist der Wald wichtiger $C0_2$-Speicher und Klimaregulator - wo bleibt da der Beitrag der Gemeinde Wendelstein gegen den Klimawandel?
Geht es dem Markt Wendelstein nur noch um Wachstum - egal um welchen Preis?

Bitte denken Sie auch mal langfristig! Es geht schließlich auch um das Wohlbefinden und die Lebensqualität zukünftiger Generationen - sowohl Mensch als auch Tier."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Bauflächen in der Tiefentalstraße werden reduziert und die Flächen in der Kellerstraße aus der Planung genommen, die betroffene Bannwaldfläche wird deutlich reduziert und eine Ersatzaufforstung wird unmittelbar im Anschluss vorgesehen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 1 Anwesend: 20

Bürger 29 – 13.06.2018

„Grundstück FlNr. 301/10

Dem Schreiben von Bürger 21 vom 12.06.2018 an Sie schließe ich mich voll an und bitte um Rücksichtnahme meiner Meinung!"

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme zu dem vorgebrachten Schreiben gilt voll inhaltlich auch für die gegenständliche Einwendung.

Die Darstellung einer Grünachse zwischen Altort und geplanter Baufläche war u.a. Ergebnis der Planungswerkstatt mit zahlreichen Bürgern. Auch planerisch macht die Grünachse Sinn, auch wenn sie über das Lohbachtal hinausgeht und die begleitenden Hangzonen einbezieht. Aufgrund der Vorgaben durch den Bebauungsplan wird die Grünachse aber gegenüber dem Vorentwurf verkleinert.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der zitierte Bebauungsplan derzeit aufgrund zahlreicher Vorgaben in der vorliegenden Form nicht umgesetzt werden kann (insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes). Zudem verweist der Markt Wendelstein auf das Baulandmodell, das eine Entwicklung neuer Bauflächen nur bei vorherigem Erwerb der Flächen vorsieht. Der Markt Wendelstein wird bezüglich des Flächenerwerbs erneut auf den Einwender zugehen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 1 Anwesend: 20

Bürger 30 – 29.05.2018

„Hiermit lege ich Einspruch ein gegen die Umwandlung von eingetragenen Waldflächen im neuen Flächennutzungsplan.

Waldflächen sollten in neuen Flächennutzungsplan nicht als mögliche Baulandflächen ausgewiesen werden, sondern weiterhin Wald bleiben.

Begründung:
Durch die Bebauung der letzten Jahre, Nachverdichtung und durch die Planung neuen Baulands, das nicht die Waldgrundstücke betrifft, sind meiner Meinung nach bereits genügend neue Flächen vorhanden. Viele Leute in meinem Umfeld haben sich gegen eine Vergrößerung der Ortschaft Wendelstein ausgewiesen.

Wenn die Wendelsteiner Bevölkerung rückläufig ist und auch statistisch in den nächsten Jahren um ca. 2% schrumpfen wird, liegt das nicht an zu wenig ausgewiesener Baulandfläche, sondern hat andere Gründe. In Nürnberg, wo so gut wie kein neues Bauland ausgewiesen wurde, ist die Einwohnerzahl in den letzten 5 Jahren um 4,6% gestiegen (siehe Bericht in den Nürnberger Nachrichten vom 9. Mai 2018 (von Andreas Franke).

Bereits die jetzige Auslichtung des Waldes an der Tiefentalstraße führt nach übereinstimmender Meinung der Anwohner zu mehr Lärmbelästigung durch die Staatsstraße.

Die älteren Anwohner berichten, dass in früheren Gemeinderatssitzungen beschlossen wurde, dass der Wald in der Tiefentalstraße nicht weiter in Bauland umgewandelt werden soll, u.a. aus Gründen dieses Lärmschutzes.

Wir sind von Autobahnen und Staatsstraßen umgeben. Jede Waldfläche trägt dazu bei, dass der Schall gedämpft wird.

Ich verweise auch auf die Stellungnahme von Bürger 56 und die darin enthaltenen Argumente.

Wie Sie wissen, gibt es die Initiative gegen den Flächenfraß in Bayern. Diese hat massive Unterstützung der Bürger. Hier sieht man, dass es nicht mehr gewünscht ist, im gleichen Maß wie bisher Bauland auszuweisen und Böden zu versiegeln. Gerade unter diesem Aspekt sollte die Gemeinde Wendelstein sparsam mit Grund und Boden umgehen. Wald ist um ein Vielfaches wertvoller als Acker oder Wiesenfläche.

Hanggrundstücke, wie in der Tiefentalstraße, sind schwierig und teuer zu bebauen. Der Wald und das Wurzelwerk muss entfernt werden. Der Bau, die Erschließung und die Bauabsicherung sind wesentlich aufwändiger. Zur günstigen Bebauung für junge Menschen, ist es besser, ebenerdige Grundstücke (Wiese oder Ackerland) zu verwenden.

Ich habe mich auch an der Unterschriftenaktion "Rettet den Wald" beteiligt und hoffe, dass die über 1000 Unterschriften hier ein Einlenken des Gemeinderats bewirken können.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Beanspruchung von Waldflächen wird zum Entwurf hin deutlich reduziert, auch die angesprochenen Waldflächen an der Tiefentalstraße werden bis auf das Grundstück FlNr. 105 aus der Planung genommen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 19 Nein: 1 Anwesend: 20

Bürger 31 – 13.06.2018

„Beim Studium zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes fiel mir auf, dass das Grundstück Fl.-Nr. 152 der Gemarkung Großschwarzenlohe als Fläche Gemeinbedarf ausgewiesen werden soll.
Es würde sich anbieten, diese Fläche als Wohngebiet auszuweisen (bereits erschlossen, Ortsabrundung, überschaubare Größenordnung).

Standortsicherung meiner landwirtschaftlichen Nebenerwerbshofstelle auf den Fl.-Nr. 7 und 8 der Gemarkung Großschwarzenlohe.

Beim Studium zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes fiel mir auf, dass mein Grundstück Fl.-Nr. 8 der Gemarkung Großschwarzenlohe aus einer bisherigen Bebaubarkeit größtenteils herausgenommen werden soll (Spiegelpunkt 3 auf Seite 41 der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes).

1. Bisherige bauleitplanerische Gegebenheiten

Bei aller Flächenunschärfe des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Großschwarzenlohe und des Landschaftsplanes 1999 des Marktes Wendelstein erstreckt sich die mischgebietliche Baufläche auf meinem Grundstück Fl.-Nr. 8 der Gemarkung Großschwarzenlohe bis zur mein Grundstück durchschneidenden Landschaftsschutzgebietsgrenze. Ist auch naturfachlich nachvollziehbar.

2. Betriebliche Standortsicherung meines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes

Nimmt man die bei Ziff. 1.2 auf Seite 4 unten "Aufgaben der Landschaftsplanung in Wendelstein" aufmerksam zur Kenntnis, muss man zum Schluss kommen, dass es ohne die praktizierenden Landwirte bei der Umsetzung keinesfalls gehen wird. Insoweit wären die Planungsziele in Frage stehend.

Es fällt aber auch auf, dass der Entwurf der Planung an keiner Stelle sich mit dem bauleitplanerischen Erhalt (Standortsicherung und Entwicklungsmöglichkeiten) der Landwirtschaft und somit auch meines Betriebes auseinandersetzt.

3. Gegebene Situation

Der Planungsentwurf sieht nun vor, im südwestlichen Bereich meines Grundstückes Fl.-Nr. 8 der Gemarkung Großschwarzenlohe die Rücknahme der gemischten Baufläche zur Schaffung sinnvoller Abgrenzungen im Bereich der Talsenke des Lohbaches vorzunehmen.

Dies ist unverständlich, weil gerade durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Roth bei genauer naturfachlicher Bewertung bewusst die Landschaftsschutzgebietsgrenze naturräumlich festgelegt hat.
Es stellt sich die Frage, warum dies der Markt Wendelstein in Frage stellen will?

4. Bauleitplanerische Überlegungen

Um landwirtschaftlich auch als Nebenerwerbslandwirt existenzfähig zu bleiben, bedarf es Entwicklungsmöglichkeiten; gerade auch auf Hofstellen. Wir streben familiär einen nachhaltigen weiteren landwirtschaftlichen Nebenerwerb für die nächste Generation an; was letztlich auch im öffentlichen Interesse der Erhaltung unserer Kulturlandschaft dient.

Ein moderner Betriebsumfang an Maschinen und Geräten orientiert sich an der Innovation der Deutschen Landwirtschaftsgesellschaft (gegründet 1885), die bis heute Landwirten vor Ort technische Fortschritte verfügbar macht.
Wie die Erfahrung unserer Generation zeigt, ist eine weitere stürmische technische Entwicklung an Geräten und Maschinen in der Landtechnik nicht absehbar. Beispielsweise wurden die Traktoren derart groß, dass diese in herkömmlichen Scheunen nicht mehr einfahren können. Es sind folglich bauliche Maßnahmen auf Hofstellen notwendig.

Eine derartige Einschränkung, wie von Ihnen in unserem Falle zur Nutzung unserer Hofgrundstücke geplant, läuft diesen Erfordernissen völlig entgegen.

Ich rege deshalb an, Ihre Planungsabsichten zu überdenken und die fachlichen Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Roth (Landschaftsschutzgebietsgrenze) zu respektieren, was eine Rücknahme von der Rücknahme an baulichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Folge hätte.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Flurstück 152:
Die Fläche wird weiterhin als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Sie grenzt an Gemeinbedarfsflächen an, so dass eine Weiterentwicklung in diese Richtung sinnvoll ist.

Flurstück 7 und 8
Die Baufläche wird bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes und des Biotops erweitert.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 32 – 13.06.2018

Beim Studium zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes fiel mir auf, dass das Grundstück Fl.-Nr. 152 der Gemarkung Großschwarzenlohe als Fläche Gemeinbedarf ausgewiesen werden soll.

Es würde sich anbieten, diese Fläche als Wohngebiet auszuweisen (bereits erschlossen, Ortsabrundung, überschaubare Größenordnung).

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Fläche wird weiterhin als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Sie grenzt an Gemeinbedarfsflächen an, so dass eine Weiterentwicklung in diese Richtung sinnvoll ist.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 32 – 13.06.2018

„Beim Studium zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes fiel mir auf, dass mein Grundstück Fl.-Nr. 303 der Gemarkung Großschwarzenlohe als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll.

Ich bin der Meinung, es ist sinnvoll das Flurstück als Mischgebiet auszuweisen.

(Nachbargebiet „Fa. Abraham“ ebenfalls Mischgebiet!
Angrenzendes Wohngebiet W1 Großschwarzenlohe!)“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche wird als Mischgebiet dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 33 – 29.05.2018

Ich erhebe daher Einspruch gegen die Umwidmung von Wald in Bauland.
Wald erfüllt eine wichtige Filterfunktion für uns Menschen. Gerade in Zeiten der Luftverschmutzung ist dies besonders wichtig für uns. Daneben ist er Oase der Ruhe, die gerade in unseren hektischen Zeiten immer wichtiger wird.
Der Wald trägt außerdem zur Attraktivität der Wohnlage Wendelstein bei und sollte nicht verringert werden.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Beanspruchung von Waldflächen im Entwurf wird gegenüber dem Vorentwurf deutlich reduziert.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 2 Anwesend: 20

Bürger 34 – 20.05.2018

„Wie Du weißt, wohne ich jetzt seit fast 30 Jahren in Wendelstein und liebe den Ort sehr. Allerdings hat in den letzten Jahren der Verkehr sehr zugenommen. Morgens im Berufsverkehr ist kaum noch ein Durchkommen vom Marktplatz auf die Schwabacher Straße.

Deshalb bin ich nicht dafür, dass sich Wendelstein vergrößert. Ich möchte, dass es weiterhin ein ländlich schöner Ort bleibt. Es gibt sehr viele alte Menschen in Wendelstein, die allein in großen Häusern wohnen. Diese Häuser werden zukünftig wieder für junge Familien frei. Hierdurch wird es wieder mehr Autos und Verkehr geben, da die älteren Menschen meist keine Autos haben oder sehr selten damit fahren. Junge Familien haben meist 2 Autos. Ich werde auch bald mein Haus verkaufen und darin wird wahrscheinlich wieder eine junge Familie wohnen.

In den letzten Jahren wurde bereits sehr viel neu gebaut. Das merkt man auch am Verkehr.

Ich bin vor allem auch dagegen, dass in Wendelstein Wald oder Bäume für Bauland hergenommen werden. Ich war in Röthenbach auf der Versammlung. Hier wird um einen einzelnen Baum, der bei der Feuerwehr gefällt wurde, heftig gestritten - und dann werden kleine

Bäume dort von der Gemeinde neu gepflanzt. Ich verstehe nicht, warum die Gemeinde dann in großem Maßstab Bäume fällen will.

Du weißt selbst, wie lange es dauert, bis ein Baum so groß wird. Auch wenn für einen gefällten Baum ein neuer gepflanzt wird, werde ich das nicht mehr erleben, dass der Baum so groß wird.

Wenn schon neu gebaut werden muss: es gibt genügend Ackerland und Wiesen.

Ich möchte auch die Natur und die Wälder so erhalten, wie sie sind. Es ist wirklich erschreckend wenn man in der Zeitung liest, dass wieder unzählige Bäume hier gefällt werden müssen für die neue Hochspannungsleitung. Dann sollte man dort, wo es nicht unbedingt sein muss, die Bäume stehen lassen.

Ich hoffe, Du gibst mein Schreiben weiter an die Gemeinderäte. Ich hoffe, der Wald bleibt uns erhalten."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Beanspruchung von Waldflächen wird zum Entwurf deutlich reduziert.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 2 Anwesend: 20

Bürger 35 – 13.05.2018

„Einspruch gegen den neuen Flächennutzungsplan

Seit Jahren beobachte ich mit zunehmender Sorge die Zerstörung natürlichen Lebensraumes in unserer Gemeinde zugunsten von Gewerbegebieten, Straßen und Wohnhäusern.

Die Folge ist ein Umdenken der Bürger, sichtbar zum Beispiel im "Volksbegehren gegen den Flächenfraß", in den aktuellen, umwerfend erfolgreichen Unterschriftenlisten gegen Bauvorhaben in Wendelstein (z.B. Tiefentalstraße Röthenbach b. ST. W.: 1300 Unterschriften ! ! ! !) und nicht zuletzt im Wahlverhalten - nicht nur auf kommunaler Ebene. Man stelle sich vor, dass die CSU in Bayern laut aktueller Meinungsumfragen nur in Koalition mit den aufstrebenden Grünen regierungsfähig bleiben wird. Mit den Sozis und werden sie ja wohl kaum koalieren wollen.

Es reicht leider nicht für die CSU, die Wähler aus dem rechten Spektrum zu gewinnen, da hilft auch das lächerliche Aufhängen von Kreuzen im Rathaus nichts. Nein, die CSU muss auch den aufgeklärten, modernen und umweltbewussten Bürger abholen, sonst geht es nicht nur in Wendelstein, sondern auch in Bayern in den Keller mit der CSU.

Das Vertrauen in die Partei muss folglich in jeder einzelnen kleinen Gemeinde wiederhergestellt werden. ln Wendelstein kann man über die Baupolitik jedenfalls nur noch den Kopf schütteln:

- Da wird das Industriegebiet seit Jahren ausgeweitet,

- da werden auf der Hörnlein-Brache 99 Reihenhäuser gebaut. Von nachhaltigem Bauen kann keine Rede sein und vor jedem Haus steht ein Auto, das unsere Straßen verstopft,
- da werden die alten Leute in einem Ghetto außerhalb des Dorfes in der Diakonie Wendelstein aus der Gemeinde ausgegliedert wie die Aussätzigen im Mittelalter, anstatt sie ins Gemeindeleben zu integrieren.

Wer braucht denn den ganzen Wahnsinn?

Das einfache Konzept, dass man möglichst viel baut und möglichst viel produziert um möglichst viel Geld zu verdienen und mit Vollbeschäftigung prahlen zu können ist nicht mehr genug. Diese Politik ist das Leichentuch für unsere fränkische und bayerische Heimat, die nächsten Wahlen werden das die CSU schmerzhaft erkennen lassen.

Ich fordere somit einen Flächennutzungsplan, der bestehende Waldgebiete (z.B. Tiefentalstraße Röthenbach b. ST. W.) nachhaltig schützt und einen dauerhaften Stopp des Flächenfraßes.

Ich werde mein Kreuzchen jedenfalls ab jetzt bei den Grünen machen, weil ich das Vertrauen in die Weitsicht unserer Provinzpolitik verloren habe.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Ausweisung der Bauflächen wird zum Entwurf hin deutlich reduziert. Auch die angesprochene Waldfläche an der Tiefentalstraße wird reduziert.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 36 – 15.05.2018

„Hiermit lege ich Einspruch gegen den neuen Flächennutzungsplan ein, im speziellen gegen die geplante Einbeziehung und Umwidmung der Waldflächen innerhalb der Marktgemeinde Wendelstein.

Wir, die Unterstützer der Aktion "Rettet den Wald" und ich bitten Herrn Langhans und die Gemeinderäte, die bestehenden Waldflächen wieder aus den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans herauszunehmen.

Die Aktion "Rettet den Wald" hat der Gemeinde Unterschriftslisten mit mittlerweile 1300 Unterschriften, die innerhalb einer Woche im Gemeindegebiet gesammelt wurden, überreicht. Ebenso wurden über 50 e-mails von Unterstützern der Aktion "Rettet den Wald" an die Gemeinde weitergeleitet.

Die Unterzeichner der Unterschriftslisten haben mit ihrer Unterschrift die Gemeinderäte gebeten, der Umwandlung von Wald in der Tiefentalstraße sowie in weiteren Wendelsteiner Ortsteilen nicht zuzustimmen. Wir bitten das Gremium, die Meinung dieser Bürger bei der Entscheidung für den Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

Die im aktuellen Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesenen Flächen sind noch nicht alle bebaut. Die Gemeinde hat außer den Waldflächen etliche weitere Flächen im neuen Flächennutzungsplan als Bauflächen vorgesehen.

Da der Altersdurchschnitt der Wendelsteiner Bürger relativ hoch ist, und die Bevölkerungszahl in Wendelstein rückläufig, ist ein Zuwachs auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten. Bereits in den letzten Jahren wurden sehr viele Bauprojekte realisiert oder sind noch in der Bauphase.
Dies, eine Verdichtung und Bebauung der noch vorhandenen nicht bebauten ausgewiesenen Bauflächen ist unserer Meinung nach ausreichend.

Wir haben Verständnis für das Anliegen der Gemeinde günstigen Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Allerdings nicht zu Lasten der Wald- und Naturflächen.

Unsere Argumente für den Erhalt von Wald nochmals zusammengefasst:

Herr Bürgermeister Langhans hat auf der Bürgerversammlung in Röthenbach St.Wolfgang mitgeteilt, dass die Gemeinde Straßenlaternen mit LEDs bestückt hat. Dadurch können der $C0_2$-Ausstoß von 15 Reihenhäusern eingespart werden.

Das ist sehr lobenswert. Allerdings steht dies im starken Widerspruch zur geplanten Umwandlung der Waldflächen in Bauland mit der damit verbundenen Abholzung von Bäumen.

Bäume sind wertvolle $C0_2$-Speicher, Feinstaubfilter und Produzenten von Sauerstoff. 1000 qm Wald speichern mindestens 1,3 Tonnen $C0_2$ jährlich. Deshalb sollten sie nicht gerodet werden.

XXXX hat sich in einer persönlichen Stellungnahme gegen die Rodung des Waldes ausgesprochen. Wir bitten, dass diese Stellungnahme von den Gemeinderatsmitgliedern bei der Entscheidung berücksichtigt wird.

ln der Stellungnahme heißt es u.a.: "Die Luft wird von den Bäumen gefiltert, d.h. der Wald nimmt $C0_2$ auf und gibt Sauerstoff ab. Der Kohlenstoff wird dauerhaft im Holz der Bäume eingelagert. Der Wald dient damit als Kohlenstoffspeicher."

Wald ist eine natürliche Klimaanlage. Wald ist Lärmschutz, Wasserspeicher und schützt gegen Bodenerosion und Überschwemmung. Wald ist wertvoller als Wiese oder Acker.

Der Wald ist Lebensraum und Rückzugsgebiet der heimischen Tiere wie z.B. die roten Eichhörnchen, Specht, Kauz, Eisvogel, Kuckuck, eine Vielzahl von lnsektenarten, Wildbienen etc. Diese leiden immer mehr unter der Zersiedelung. Gerade das Insektensterben und der massive Schwund von Wildbienen wurden auch für die Menschen als massive Bedrohung erkannt. Die Gesamtbiomasse von Fluginsekten hat in den vergangenen 27 Jahren um rund drei Viertel abgenommen, weil es mehr versiegelte Flächen und somit weniger Naturflächen gibt. Gärten werden zunehmend zu "Steingärten" nur mit Rasen und ohne Pflanzen. Auch durch den Einsatz von Insektiziden und Pestiziden wurde ein massiver Zusammenbruch der biologischen Vielfalt verursacht.

Deshalb braucht es auf allen Ebenen ein Umdenken. Der Wald, die Natur und die biologische Vielfalt müssen erhalten werden.

Laut XXXXX "dient der Wald als Sichtschutz, als Lärmschutz und verhindert die Bodenerosion. Wald kann bei Regen (auf Grund der großen Oberfläche der Bäume) bedeutend mehr Wasser aufnehmen als z.B. ein Acker (oder natürlich als eine versiegelte Fläche)." Auch sind es Fakten, "dass es für die Tiere wichtig ist, dass in zerschnittenen Waldgebieten immer wieder "Waldinseln" verbleiben, die dann als sogenannte Trittsteine benutzt werden können. Damit kann der genetische Austausch aber auch die Vernetzung von Lebensräumen sichergestellt werden."

Laut Waldgesetz sollte es das letzte Mittel einer Stadt oder Gemeinde sein, Waldflächen in Bauland umzuwandeln. Hierfür sehen wir nicht die dringende Notwendigkeit.

Die Waldflächen in der Tiefentalstraße und Kellerstraße sind zudem noch die natürliche Begrenzung des Schwarzachtals, welches als Naturgürtel besonders erhaltenswert ist.

Das Waldgrundstück in der Tiefentalstraße ist eine Hanglage. Für eine von der Gemeinde eventuell vorgesehene "günstige Bebauung für junge Familien" ist dieses Grundstück ungeeignet. Hierzu liegt ein Schreiben des Architekturbüros XXXXX vor, welches auf Hanggrundstückbebauung spezialisiert ist und die erheblichen Mehrkosten für eine Hangbebauung aufgezeigt hat. Wir bitten, dieses Schreiben auch zu berücksichtigen.

Des Weiteren entsteht an der Kreuzung Tiefentalstraße/Schulstraße häufig eine schwierige Verkehrslage. Vor Schule und Kindergarten wird trotz Verbotsschildern immer sehr eng geparkt. Ebenso bei Veranstaltungen der Schwarzachhalle. Hierdurch kommt es des öfteren zu länger andauernden Behinderungen. Wie der Gemeinde bekannt ist, kann in solchen Situationen kein Feuerwehrauto in die Tiefentalstraße oder Schulstraße gelangen. Die Polizei hat hier ihr Einschreiten explizit verweigert. Durch eine weitere Bebauung der Tiefentalstraße würde die Situation noch weiter verschärft.

Wir schließen uns hier auch der Begründung der IBgW (Initiative Bürger gestalten Wendelstein) an, die argumentiert, auch wenn in früheren Zeiten hier Wald gerodet wurde um Bauland zu schaffen, sollte man nicht die Bausünden von früher wiederholen bzw. fortsetzen.

ln den letzten Jahren hat das Bewusstsein um den Wert der Wälder erheblich zugenommen. Deshalb sollten wir nicht leichtfertig Wald vernichten.

Wir schließen unsere Ausführungen mit einem Zitat von Günter Grass:

"Wenn wir den Wald sterben lassen, verlieren Worte ihren Sinn"

Anbei noch ein Artikel der Nürnberger Nachrichten vom 14. April 2018 zum Thema Wald“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Ausweisung der Bauflächen wird zum Entwurf hin deutlich reduziert. Auch die angesprochene Waldfläche an der Tiefentalstraße wird reduziert.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 37
(ohne Datum, Eingangsstempel Markt Wendelstein: 23.05.2018)

„Hiermit beantrage ich eine Ausweisung eines Grundstückes zum Wohngebiet.

Es handelt sich um das Grundstück mit der Flurnummer 75 im Ortsteil Raubersried.

Es wurde bereits eine Bauvoranfrage für dieses Grundstück abgelehnt da dies im Randbereich und nicht im Wohngebiet liegt.

Es wird auch nur eine Fläche von ca. 20x20 Meter benötigt, am südlichen Ende zur Straße, so dass die vorhandene Scheune erhalten bleibt. Es ginge auch mit einer eventuellen Auflage, dass dort nur Familienangehörige bauen dürfen."

Herr Zweiter Bürgermeister Vogel ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Aufnahme als Baufläche erfolgt nicht. Zum einen soll der Ort Raubersried als landwirtschaftlich geprägter Ortsteil erhalten bleiben, zum anderen würde die Baufläche eine bandartige Entwicklung Richtung Wendelstein darstellen und die Grünzäsur zwischen Wendelstein und Raubersried weiter schmälern.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Bürger 38 – 17.05.2018

„Hiermit machen wir einen Bebauungsplan Vorschlag s. Skizze

Wir meine es ist ein guter Vorschlag.

Wir wollen das Grundstück Flur-Nr. 364 verkaufen."

Herr Zweiter Bürgermeister Vogel ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Für den größten Bereich des Areals besteht keine Verkaufsbereitschaft. Die genannte Fläche allein eignet sich nicht zur Bebauung. Eine Darstellung als Baufläche erfolgt nicht.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 1 Anwesend: 19

Bürger 39 – 12.06.2018

„Wie auf den Lageplänen sehr gut zu sehen, sind alle Grundstücke um dieses (Flur Nr. 105) bereits bebaut. Es handelt sich um eine Baulücke. Durch die bebauten Nachbargrundstücke und die immer stärker werdenden Stürme und Unwetter besteht ein hohes Risiko, das ein Baum auf ein Haus oder gar eine Person fällt!

Allen Nachbarn, welche sich gegen dieses Grundstück im neuen FNP aussprechen, bzw. sich mit der Aktion "Rettet den Wald" dagegen ausgesprochen haben, geht es in erster Linie nicht um den Wald oder einen $C0_2$ Filter, ihnen geht es darum auf lange Zeit einen Wald vor dem eigenen Garten zu haben, und nicht in einigen Jahren evtl. eine Baustelle. Einige direkte Nachbarn befürworten ebenfalls die Aufnahme in den FNP.

Wie bereits bei der Bürgerversammlung von einem jungen Mitbürger (XXXXXX) angesprochen, gibt es in Röthenbach sehr wenig bis keine Bauflächen für junge Familien. Ebenfalls

richtig war seine Aussage, dass fast alle ehemaligen Klassenkollegen aus der Grundschule mittlerweile in Nürnberg oder außerhalb der Marktgemeinde wohnen (Feucht, Burgthann usw.). Grund sind die fehlenden Bauflächen in Röthenbach. Die 3000 m^2 auf dem Grundstück 105 in Röthenbach bieten viel Platz für junge Familien. Einige Röthenbacher in meinem Alter (30), welche noch im Elternhaus wohnen, in nächster Zeit heiraten und eine Familie gründen möchten, hätten hier die Möglichkeit sich etwas aufzubauen und "Röthenbacher" zu bleiben. Ich persönlich möchte auch wieder zurück in mein Heimatdorf Röthenbach ziehen und eine Familie aufbauen. Die Aussage der Aktion "Rettet den Wald", dass auf diesem Grundstück durch Hanglage eine Bebauung sehr teuer ist, und somit nicht für junge Leute geeignet ist völliger Unsinn."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche auf dem Grundstück FlNr. 105 bleibt bestehen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 2 Anwesend: 20

Bürger 40 – 12.06.2018
„Nach unserem heutigen Gespräch und meiner Einwilligung zur Erklärung zur Verkaufsbereitschaft bezüglich Grundstück Flurnummer 54 Gemarkung Röthenbach b. Sankt Wolfgang möchte ich Sie nun schriftlich bitten, die restliche gesamte Breite der Grundstücksfläche die im vorläufigen Flächennutzungsplan noch nicht eingetragen wurde zu berücksichtigen und in die endgültige Planung mit aufzunehmen."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Baufläche wird aus dem Entwurf genommen. Sie stellt eine bandartige Entwicklung im Talraum dar, die Bauflächen nördlich der Tiefentalstraße wurden auch reduziert, so dass die Aufnahme dieser Flurnummer städtebaulich keinen Sinn mehr macht.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

Bürger 41 – 24.05.2018

„Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den neuen Flächennutzungsplan (Umwandlung von Waldflächen in Bauland).

Wir sollten über jede Waldfläche dankbar sein und diese nicht in Bauland umwandeln. Wald sollte und muss erhalten bleiben."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Beanspruchung von Waldflächen wird zum Entwurf deutlich reduziert.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 2 Anwesend: 20

Bürger 42 – 12.06.2018

„Der vorliegende Entwurf Flächennutzungsplan verstößt in wesentlichen Teilen gegen die vom Planungsbüro Bauernschmitt bei der Planungswerkstatt vom April 2017 als "gute Ortsplanung" gegenüber den Bürgern und auf schriftlichen Beurteilungsbögen ausgegebenen Kriterien:

Zentralität, Mobilität, Siedlungsentwicklung, Umwelt/Freiraum.

In zahlreichen Fällen widersprechen die vorgeschlagenen Wohn-und Gewerbeflächen allen vier, häufig drei und fast durchweg zwei Kriterien für eine "gute Ortsplanung", wie dies bereits bei der Planungswerkstatt vom April 2017 zum Ausdruck kam.

Wendelstein

Vorgesehene Verbindungsstraße Richtweg neben der Kita der Johanniter / Sperbersloher Straße.
Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Straße führt dazu, dass LKW insbesondere aus dem neuen Gewerbegebiet, direkt an der bestehenden Kindertagesstätte vorbeiführt.

Schon jetzt gibt es Engpässe wenn der ÖNV / LKW und ein entgegenkommender PKW sich begegnen. Bringende und abholende Eltern begeben sich und ihre Kinder beim Ein- und Aussteigen in Gefahr.

Die Frage an Sie ist: Warum wird eine Kita im Gewerbegebiet genehmigt? Kitas gehören in unmittelbare Nähe einer Grundschule.

Eine Erschließung dieser Verbindungsstraße und das geplante Gewerbegebiet führen zur erheblichen Steigerung der Feinstaubbelastung durch die Schwerlaster.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Verbindungsstraße zwischen Richtweg und Sperbersloher Straße macht aus verkehrstechnischer Sicht Sinn. Sie entlastet die Straße Am Kohlschlag und trägt dazu bei, gewerblichen Verkehr direkt auf die leistungsfähige Staatsstraße zu bringen. Sie verbleibt deshalb in der Planung. Die Kita im Gewerbegebiet ist bereits vorhanden.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 2 Anwesend: 20

„Gebiet neben Haus der Diakonie / Sperbersloher Str. (M1)
Das Mischgebiet reduziert die angedachte Grünachse zwischen Richtweg und Sperbersloher Str.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Baufläche verbleibt in der Planung. Sie erfordert nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft und stellt eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Mischgebiets dar.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 16 Nein: 4 Anwesend: 20

„Sperbersloher Straße G1
Das Gebiet greift in den Bannwald ein, das im Vogelschutzgebiet liegt. Das Gebiet zeigt, dass ohne Rücksicht auf Umweltbelange, ein nicht belegter Bedarf an Gewerbefläche befriedigt werden soll.

Aus ortsplanerischer Sicht widersprechen die Flächen gegen alle vier Kriterien einer "guten Ortsplanung" und ist daher für die geplante Nutzung untauglich.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche G 1 wird erheblich reduziert. Sie wird so abgegrenzt, dass östlich der geplanten Verbindungsstraße noch eine ausreichende Parzellentiefe möglich ist. Hierfür wird die Flurnummer 983/4 vollständig aus der Planung genommen und vom Flurstück 983/5 lediglich die westliche Hälfte beansprucht. Die hierfür erforderliche Ersatzaufforstung kann unmittelbar am angrenzenden südlichen Teil der geplanten Baufläche erfolgen, so dass in diesem Bereich kein Verlust von Waldfläche insgesamt auftreten wird und der sehr geringe Eingriff in den Bannwald vor Ort kompensiert wird.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 3 Anwesend: 20

„Gebiet neben der AWO / Am Kohlschlag (M2)
Das Mischgebiet zerstört ein ökologisch wertvolles Feuchtgebiet und reduziert die Grünachse zwischen Richtweg und Sperbersloher Str.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Baufläche ist erheblich durch die angrenzende Bebauung und die Straße Am Kohlschlag vorbelastet. Die Grünachse zwischen Richtweg und Sperbersloher Straße bleibt in ausreichender Breite erhalten. Die Fläche verbleibt in der Planung.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 15 Nein: 5 Anwesend: 20

„Die Erschließung des Wohnbaugebietes am Irrlweg (W1+W2)
Die Erschließung des Wohnbaugebietes am Irrlweg hält nicht den notwendigen Mindestabstand von 400 m zur Hochspannungstrasse (siehe Anlage 1 zum bayrischen Landesentwicklungsplan unter 6.1.2. zu lesen.

Die Erschließung des Wohngebietes führt zu einer erhebliche Verkehrsbelastung an der Äußeren Further Straße, und durch den Altort in Richtung Nürnberg. Dieses Wohngebiet reduziert die Grünachse zwischen Raubersried, Wendelstein und Großschwarzenlohe.

Gemessen an einer" guten Ortsplanung" ist dieses Gebiet nicht verkehrszentral noch garantiert es eine gute ÖNV-Anbindung. Zudem verstoßen beide Flächen gravierend gegen das Kriterium "Erholung und Freiraum, Landschaft und Naherholung.

Es fehlt ein Konzept zur Entlastung des PKW-Verkehrs durch den Altort.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der genannte Abstand zur Hochspannungstrasse gilt für die Neuplanung von Hochspannungstrassen. Die Stellungnahme wird jedoch teilweise berücksichtigt, die Baufläche W 1 wird aus der Planung genommen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 3 Anwesend: 20

„Kellerstraße (W4)
Das Wohngebiet ist für eine Wohnbebauung ungeeignet. Die Südseite der Kellerstraße ist derzeit mit Waldbäumen bewachsen und stellt eine der letzten innerörtlichen Grünflächen.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Fläche wird aus der Planung genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 20 Nein: 0 Anwesend: 20

„Großschwarzenlohe

Fläche zwischen Abraham und Lohbach (W1)
Bei der Ausweisung dieser Fläche wurden Belange des Naturschutzes und Landwirtschaft nicht berücksichtigt. Zusätzlich verfestigt die Ausweisung von Bauland auf dieser Fläche ein katastrophales Ortsbild. Statt den bestehenden Ortsrand abzurunden, wird eine Auswucherung verfestigt. Die vor Jahren beschlossene Genehmigung des Einzelhandelsunternehmens "Kaufland" auf der grünen Wiese wird zum Vorwand genommen, eine Bebauung auszuweisen.“

Frau Marktgemeinderätin Luff verlässt um 19:55 Uhr die Sitzung und nimmt an der Beratung und Beschlussfassung nicht mehr teil.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Baufläche verbleibt in der Planung. Es handelt sich um einen sinnvollen Lückenschluss, zudem besteht ein Bebauungsplan.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 1 Anwesend: 19

„Kleinschwarzenlohe

Fläche nordöstliche Erweiterung des bestehenden Ortes (W1)
Die Erweiterung dieses Gebietes steht in Konflikt mit dem Lärmschutz, da es zu nahe an der A 6 liegt, außerdem halten die Flächen nicht den Mindestabstand von 400 m zur Hochspannungstrasse ein.
ln der Anlage 1 zum Bayrischen Landesentwicklungsplan unter 6.1.2 zu lesen.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die genannten Abstandsflächen gelten für die Neuplanung von Hochspannungstrassen. Die Fläche stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes dar und verbleibt in der Planung.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 1 Anwesend: 19

„Gelände nördlich des Ortes an der A 6 (W4)
Die Ausweisung dieses Gebietes steht in Konflikt mit den Lärmschutz, da es nahe an der A 6 liegt, außerdem halten die Flächen nicht den Mindestabstand von 400 m zur Hochspannungstrasse ein.
ln der Anlage 1 zum Bayrischen Landesentwicklungsplan unter 6.1.2 zu lesen.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche W 4 wird erheblich verkleinert.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 1 Anwesend: 19

„Feuerwehr Schwarzenlohe südlich des Kreisverkehrs (Gem1)
Die Ausweisung dieses Geländes in der derzeitigen Form ist abwägungsfehlerhaft. Der abzuholzende Wald stellt darüber hinaus einen signifikanten Beitrag zum Lärmschutz dar.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche wird aus der Planung genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

„Röthenbach bei St. Wolfgang

Tiefentalerstr. (W1)
Die geplante Fläche stellt eine der letzten Grünflächen in Röthenbach dar. Das Wohngebiet reduziert die angedachte Grünachse des Schwarzachtals und missachtet die landschafts- und ortsprägende Funktion des Waldsaums beiderseits des Schwarzachtals."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Baufläche wird bis auf das Grundstück FlNr. 105 aus der Planung genommen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 1 Anwesend: 19

„Gelände neben neuen Friedhof (W4)
Diese Fläche ist bereits aufgrund der Nähe zur A 73 aus Lärmschutzgründen zur Bebauung ungeeignet. Ein Lärmschutzwall wäre von der Gemeinde auf eigene Kosten zu errichten und nicht von der Autobahndirektion.

Zusätzlich handelt es sich um eine der letzten Grünflächen zwischen Bebauung und Autobahn."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche wird aus der Planung genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

„Zusammenfassung

Zu der Entwicklungsplanung der neuen Flächen W, M, G ist nicht nachvollziehbar:

Wendelstein, neu zu entwickelnde Flächen	17.64 Hektar
Röthenbach bei St. Wolfgang, neu zu entwickelnde Flächen	6.92 Hektar
Kleinschwarzenlohe, neu zu entwickelnde Flächen	10.61 Hektar
Sperberslohe, neu zu entwickelnde Flächen	0.98 Hektar
Neuses, neu zu entwickelnde Flächen	1.57 Hektar

Die Bevölkerung Wendelstein soll in den nächsten 10 Jahren um insgesamt 1.5% wachsen, so die öffentliche Aussage des Bürgermeisters Langhans am 7. Mai 2018. Daraus leitet der Planer, und nicht der Gemeinderat, einen Bedarf von 118 neue Wohneinheiten, 196 Wohneinheiten als Reserve sowie weitere 303 Wohnungen Auflockerungsbedarf.

Die erklärten Planungsziele eines Bevölkerungswachstums von 1.5% in 10 Jahren benötigten zusätzlichen Wohneinheiten bereits durch den vorliegenden Flächennutzungsplan-Entwurf nicht enthaltenden Flächen Großschwarzenlohe (ehemaliges Hörnleingelände), Röthenbach bei St. Wolfgang (ehemaliges Wickleingelände) sowie des Neubaugebietes in Sorg erreicht.

Damit wird das erklärte Wachstumsziel bereits ohne die Ausweisung von Wohnflächen im vorliegenden Entwurf erreicht.

Der Bedarf an Reserveflächen ignoriert die regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes bis zum Jahr 2034, das Wendelstein einen Bevölkerungsrückgang von bis 2.5% prognostiziert, bestenfalls eine Stagnation.

Unberücksichtigt bleibt die Situation der Schulen, Kindergärten und Horte. Diese arbeiten schon jetzt an der Obergrenze ihrer Kapazitäten.

Unberücksichtigt bleibt der zu erwartende Anstieg der Belastung durch Lärm und Feinstaub durch den Anstieg der Zahl der Verkehrsteilnehmer. Bereits jetzt stößt der Straßenverkehr, insbesondere der Ein- und Auspendler, an seine Grenzen.

Eine Kompensation der Eingriffe in das Landschaftsbild ist bislang nicht vorgesehen. Die Ausweisung von Ausgleichflächen ist nicht gegeben. Ausgleichflächen außerhalb des Gemeindegebietes entsprechen nicht den Interessen der Gemeindebürger.

Viele Ideen und Einwände von den teilnehmenden Gemeindebürgern an der Planungswerkstatt im April 2017 werden nicht berücksichtigt. Eine zweite Planungswerkstatt mit mehr als 200 Unterschriften wurde abgelehnt. Hier hätte man gemeinsam sich intensiver die verschiedenen Themen Zentralität, Mobilität, Siedlungsentwicklung, Umwelt / Freiraum eingehen können.

Die Marktgemeinde Wendelstein hat in diesem Sinne das Ziel verfehlt, ihre Bürger mitzunehmen um die Zukunft dieser Gemeinde zu gestalten:

Zentralität, Mobilität, Siedlungsentwicklung, Umwelt / Freiraum.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Bedarfsermittlung wurde im Flächennutzungsplan ausführlich dargestellt, die Bauflächen Hörnlein-Gelände und Wicklein-Gelände sowie Neubaugebiet Sorg sind hierbei berücksichtigt. Der Ausbau der Schulen und Kindergärten wird bestandsgerecht erfolgen. Ein massiver Anstieg der Belastung durch den Verkehr ist durch die verhältnismäßig geringen Bauflächenausweisungen nicht zu erwarten. Die Kompensation der Eingriffe erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Ergebnisse der Planungswerkstatt sind in den Vorentwurf eingeflossen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

Bürger 43 – 14.06.2018

„Ich habe Einwendung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan.

Als sehr positiv sehe ich die Digitalisierung des Flächennutzungsplans, und dass es nun erstmals für Wendelstein möglich ist, die Flächen und deren Nutzungsbestimmung einzusehen.

Des Weiteren sehen wir es als sehr positiv an, dass wir unsere Meinung als Bürgerinnen äußern konnten sowohl in der Planungswerkstatt als auch an der Informationsveranstaltung.

1. Entwicklung des Vorentwurfs des neuen FNP's.

Ich kritisiere den nach meiner Meinung unverständlichen umgedrehten Prozess der Planung für die Flächenentwicklung. Ein städtebauliches Konzept lehnen Sie ab. Sie sagen, dass der Flächennutzungsplan ein ganz langer Prozess sein wird. Ich habe eher den Eindruck, dass die Zeit, die Sie für die Marktgemeinderäte bereit hielten, zu kurz bemessen war. Die Planungswerkstatt für die Bürger umfasste einen ganzen Tag und das war auch zu kurz. Die Marktgemeinderäte beschäftigten sich nach einer regulären Bau- und Umweltausschusssitzung zwei bis drei Stunden mit dem Flächennutzungsplan. Die Abstimmung über Flächen erfolgte am 7. Dezember auch abends zwischen 18.00 Uhr und 22.05 Uhr. An diesem Abend haben Sie nicht über die Entwicklung Wendelsteins entschieden sondern haben über 52 Beschlüsse, über einzelne Flächen abgestimmt. Der 53. Beschluss lautete: Das Planungsbüro wird beauftragt, auf Grundlage der vorstehenden Beratungen den Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu erstellen.

Der Landschaftsplan kam mit keinem Wort in den Beschlüssen vor. Es gab keine Abstimmung zu den Zielen des integrierten Landschaftsplans oder andere Vorschläge.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Marktgemeinderat hat sich ausführlich mit dem Flächennutzungsplan beschäftigt, wie dargelegt in zwei mehrstündigen Sitzungen. Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan wurden detailliert vorgestellt, Plan und Begründungen hierzu lagen dem Marktgemeinderat eine Woche vorher vor. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert, seine wesentlichen inhaltlichen Vorschläge wurden in den Sitzungen erläutert.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 16 Nein: 3 Anwesend: 19

„2. Bedarfsrechnung

Die Bedarfsrechnung für Wendelstein können wir nicht nachvollziehen.

Die Bedarfsrechnung für Wendelstein ist nur ein Teil einer Entwicklung und sie erfolgte erst nachträglich, erst nach der Abstimmung im Marktgemeinderat über die einzelnen vorgeschlagenen Flächen.

Der Begriff von stabilem Wachstum mit einem Bevölkerungswachstum von lediglich 1,5% klingt erstmal nach einem niedrigen Wachstum, nach den in Ihrer Begründung angegebenen Flächen und Zahlen ist das zu hoch angesetzt. Die Einzelausweisungen der Flächen wirken sich auf die Bevölkerung, auf den Verkehr, etc. erheblich aus, das Gewerbe soll überdurchschnittlich wachsen.

Sie kommen bei Ihrer Bedarfsrechnung auf 15 953 EW im Jahr 2031 – diese Einwohnerzahl hat die Gemeinde schon erreicht. So kann Ihre Berechnung für die Flächenausweisungen nicht stimmen.

Mit einem Zuwachs von 236 Einwohnern innerhalb von 15 Jahren bin ich einverstanden, mit der Flächenausweisung nicht. Die Gemeinde befindet sich im Wachstum und wächst noch. Ihre Angabe von 279 Wohneinheiten, die sich in der Planung befinden bestätigen das.

Sie begründen, dass in den nächsten Jahren zahlreiche Einfamilienhäuser aus den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts zum Verkauf stehen werden, so dass eine nicht unerhebliche Menge an Wohnfläche frei wird. Trotzdem wollen Sie neue große Wohnflächengebiete ausweisen.

Die Gemeinde bietet viele sinnvolle Zuschüsse zur energetischen Sanierung an. Sie haben die Zuschüsse erst kürzlich noch erweitert ($C0_2$ Minderungsprogramm). Wäre es nicht sinnvoller diese Möglichkeiten in der Begründung des FNP's aufzunehmen und die Flächenneuausweisung zu reduzieren?“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

An der Bedarfsermittlung wird festgehalten. Die angesprochenen Aspekte wurden bei der Begründung berücksichtigt. Die Zuschüsse im Rahmen des CO_2-Minderungsprogramms erfolgen unabhängig von den Flächenausweisungen des Flächennutzungsplanes.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

3. Flächenentwicklung

„Die Flächenausweisung hatte mit dem angestrebten Bevölkerungswachstum auch nichts zu tun. Sie haben alle Flächen, die irgend möglich sind aufgenommen, da Wendelstein wenig Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
Die Abwägung für eine nachhaltige Entwicklung Wendelsteins rückt in den Hintergrund. Mit ca. 44 Hektar Entwicklungsfläche und 20 Hektar Ausgleichsfläche halte ich das für ein hohes Wachstum. Schwer nachvollziehbar ist auch die Verteilung von Wohnen/Mischgebieten und Gewerbe etc.

Für die Menge an Gewerbeflächen in Hektar wurde kein nachvollziehbarer Bedarf erläutert oder berechnet.

Die notwendige landwirtschaftliche Menge für Landwirte in Hektar wurde weder betrachtet noch diskutiert. Obwohl sich die Landwirte sehr konkret bei der Planungswerkstatt dazu geäußert haben.

Die Gemeinde wird nur Flächen entwickeln die sie besitzt.

Flächen für die schon Bebauungspläne (teilweise sehr alt) entwickelt wurden, aber nicht umgesetzt sind aus dem gültigen FNP, werden von der Gemeinde nicht entwickelt werden können! Ein Bebauungsplan sichert Baurecht.
Mit einem Bebauungsplanänderungsverfahren haben Eigentümer außerdem die Möglichkeit neu zu planen mit der nun üblichen Verdichtung.
Das bedeutet für die Gemeinde Wendelstein ein verdichteter Lückenschluss. Einige dieser Grundstücke im bebauten Gebiet sind zu grünen Oasen geworden. Diese können nicht geschützt werden.

Die Bebauungsdichte geben Sie in den Unterlagen als dichter als in vergleichbaren Orten an.

- Wäre es im Interesse der Gemeinde mit alten Bebauungsplänen folgendermaßen zu verfahren?

Zum Beispiel:
a) Die Verwaltung/das Büro xxx wird beauftragt ein städtebauliches Konzept für die Fläche yyy unter Berücksichtigung folgender Prämissen zu erstellen, wenn ein Bebauungsplanänderungsverfahren angestrebt wird:
- wie passt der Plan ins Umfeld
- ermittelter Wohnbedarf von ...
- Flächenverbrauch reduzieren
- Prüfung der Notwendigkeit der Bebauung
- Prüfung der Möglichkeit der Ausweisung als Fläche für Wald/Erdbeerfeld ...

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Bauflächendarstellung wird gegenüber dem Entwurf deutlich reduziert. Die Hinweise zu älteren Bebauungsplänen werden im Einzelfall geprüft.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

4. Verkehr

„Die Auswirkungen des Verkehrs sind jetzt schon spürbar. Engpässe wurden in der Planungswerkstatt genannt, diskutiert und auf dem Plan von der Arbeitsgruppe Verkehr markiert (in der Kürze der Zeit). Bei erhöhtem Verkehrsaufkommen werden die Engpässe noch mehr belastet, die Stauzeiten verlängert. Die Lärmbelästigung steigt und auch die Feinstaub- und Umweltbelastung.

Im Vorentwurf wird zum Verkehr erwähnt, dass die Ergebnisse aus der Planungswerkstatt (Welche?) an die zuständigen Behörden weitergeleitet werden sollen (Welche?). Eine Sollbestimmung ist freiwillig und nicht Pflicht. Wie wird damit umgegangen werden? Gibt es Lösungsansätze um den Verkehr zu entzerren? Wird für eine Regulierung des Verkehrs ein Zeitrahmen festgesetzt?

Radverkehr: Auf Teilstrecken der Marktgemeinde Wendelstein dürfen Fahrradfahrer den Gehsteig mit nutzen. Die Gehsteige sind teilweise sehr eng. Unserer Meinung nach können das nur Zwischenlösungen für eine begrenzte Zeit sein. Fußgänger (und ältere Fußgänger mit Gehhilfen etc.), Fahrradfahrer, Elektrofahrradfahrer, Kindergruppen und Kinderwagen sind keine gute Kombination.

Den öffentlichen Verkehr haben Sie in der Begründung mit befriedigend angegeben. Soll es diesbezüglich Verbesserungen geben? Wird es Anreize geben, den öffentlichen Verkehr attraktiver, günstiger zu machen? Kleinschwarzenlohe soll im Verhältnis zur Ortsteilgröße am stärksten wachsen. Groß- und Kleinschwarzenlohe, Wendelstein fahren zu einem sehr hohen Tarif nach Nürnberg. Wird dies bei der Planung berücksichtigt?“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Hinweise zum Verkehr werden zur Kenntnis genommen. Der Markt Wendelstein wird weiterhin zusammen mit den zuständigen Stellen an einer Verbesserung der Verkehrssituation in Wendelstein arbeiten.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 1 Anwesend: 19

„5. Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Flächennutzungsplan

Ich sehe die Ziele aus dem Regional plan, Siedlungsschwerpunkt mit deren Funktionen, als erfüllt an. Der Markt Wendelstein hat sich in den letzten Jahren erheblich entwickelt und entwickelt sich noch weiter. So ist eine Entwicklungsplanung in schützenswerte Gebiete völlig überflüssig.
Die fingerartige Ausdehnung des Ortsteiles Großschwarzenlohe Richtung Schwanstetten entspricht nicht den Planungsempfehlungen des Landesentwicklungsplans Bayern (3.3) Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten, sind ausgelastet und müssen sogar ausgebaut werden. Mit der Entwicklung neuer Wohngebiete, wird es eher zu einem weiteren Engpass kommen.

Wendelstein ist Mittelzentrum mit den Orten Feucht und Schwarzenbruck, was sich nun negativ auf das Wachstum auswirken kann. Feucht und Schwarzenbruck haben keine oder kaum noch Möglichkeiten für Wachstum genauso wie Wendelstein.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Entwicklung des Ortsteils Großschwarzenlohe in Richtung Schwanstetten verbleibt in der Planung, es handelt sich hierbei um einen sinnvollen Lückenschluss, der auch vom Landratsamt befürwortet wurde.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

„6. Altersstruktur Wendelsteins

Meiner Meinung nach ist der demographische Wandel überall ein "Problem". Wendelstein hat genügend Möglichkeiten geschaffen, um für junge Familien attraktiv zu sein/zu bleiben.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unabhängig vom demographischen Wandel hat der Markt Wendelstein als Mittelzentrum im Verdichtungsraum die Aufgabe der Schaffung von Wohnraum für die zuziehende Bevölkerung im Sinne der kommunalen Daseinsvorsorge.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 1 Anwesend: 19

„7. Integrierter Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zeigt viele Möglichkeiten auf, wie die schützenswerten Bereiche verbessert und erweitert werden können. Können bedeutet - muss nicht.

Es heißt in den Unterlagen, die Umsetzung kann nur freiwillig in Zusammenarbeit mit den Landwirten und dem Landschaftspflegeverband erfolgen. Nun sollen viele Ackerflächen in Entwicklungsbauland umgewandelt werden. Es verschwinden nicht nur Ackerflächen sondern für den Landwirt wichtige Ausgleichsflächen für zum Beispiel Umweltprogramme. Die neue Düngeverordnung würde Flächen in der Nutzung für Landwirte auch reduzieren. Andere Landwirte verlieren gepachtete Flächen. Ich kann mir nicht vorstellen, wie Sie Landwirte freiwillig zu noch mehr Umnutzung bringen wollen.

Mich interessiert welche Ziele aus dem gültigen Landschaftsplan umgesetzt wurden? Welche blieben offen? Sind im neuen Vorentwurf die offenen Ziele übernommen worden? Was wurde neu entwickelt? Wurde darüber im Marktgemeinderat berichtet und diskutiert?

- Entwicklung eines Naherholungsgebietes mit Wald zwischen dem AWO Seniorenheim und dem WIBS Seniorenheim - wäre eine Möglichkeit.

- Aktive Beteiligung gegen das lnsektensterben: Ist es möglich in Wendelstein Blühflächen im Landschaftsplan auszuweisen, zu markieren? Dafür reichen Randstreifen. Für Blühflächen (für Bienen, Insekten) gibt es Samen für alle Bodenarten, sie sehen sehr attraktiv aus und haben einen geringen Pflegeaufwand (max. 2x mähen im Jahr).“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Wendelstein wird sich weiterhin bemühen, die Ziele des Landschaftsplanes umzusetzen. Sie haben bereits bei der Ausweisung der Bauflächen Niederschlag gefunden.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 1 Anwesend: 19

„8. Umweltbericht

Unter Punkt 10 des Umweltberichtes, Seite 57 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen" behaupten Sie genügend Ausgleichsflächen über den Landschaftsplan entwickeln zu können. Wie geht das mit der unter Punkt 7 genannten Freiwilligkeit in Zusammenarbeit mit den Landwirten zusammen?

In selbiger Begründung schreiben Sie, dass durch ausreichende Abstände neuer Gewerbegebiete zu Wohngebieten Immissionskonflikte verringert werden.
ln Großschwarzenlohe schließt das Wohngebiet direkt an das Gewerbegebiet an. ln Kleinschwarzenlohe schließt das Wohngebiet direkt an das Gewerbegebiet an. Im Richtweg Wendelstein schließt das Gewerbegebiet direkt an einen Kindergarten an. Wie begründen Sie das? Landwirtschaftliche Flächen werden massiv reduziert. Die Auswirkungen sind erheblich.

In der Begründung unter Punkt 5.10, Seite 51 behaupten Sie, für den Flächennutzungs- und Landschaftsplan seien überwiegend positive Auswirkungen zu erwarten. Bei der Menge an

neuen Wohn- und Gewerbeflächen halte ich es für unmöglich, dass die Auswirkungen zum Beispiel auf das Klima und Luft sich verbessern können. Allein Lärm- und Verkehrsbelästigung nehmen mit diesem Plan erheblich zu, bei stetem Waldverlust. Zudem Straßenverkehrslärm wirkt sich negativ auf die Tier- und Vogelwelt aus.
Verkehrslärm stört die Tierkommunikation in schallbelasteten Lebensräumen und gehört zu den potentiellen Quellen, die zur Reduzierung der Artenvielfalt führen."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Bezüglich der Ausgleichsflächen ist festzustellen, dass der Markt Wendelstein noch einzelne Flächen im Ökokonto des Marktes vorrätig hat. Weiterhin wird auch weiterhin ein gelegentlicher Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen oder ein Tausch mit anderen Flächen möglich sein. Zudem prüft der Markt Wendelstein derzeit die Ausweisung von Ausgleichsflächen im Bereich der kommunalen Waldbestände.

Die Konflikte zwischen Gewerbegebieten und Wohngebieten werden durch Einschränkung des Gewerbegebiets gelöst. Die positiven Auswirkungen werden für die Zielaussagen des Landschaftsplanes festgestellt, nicht für die Bauflächenausweisungen des Flächennutzungsplanes.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

Bürger 43 – 14.06.2018

„9. Stromtrassenaufrüstung P53

Ich halte es für sehr wichtig, dass sich die Gemeinde im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zur Thematik der Stromtrassen und deren Aufrüstung äußert. Ich bin der Meinung, dass die 400m Abstandsregelung in der Begründung erwähnt werden muss. Vor allen Dingen, dass nachträgliche Bauplanungen zur Stromtrasse hin, nicht gestattet werden dürfen. Die Gemeinde verpflichtet sich, diesbezüglich bei der Bauleitplanung darauf zu achten, dass die Abstände zur aufgerüsteten Stromtrasse eingehalten werden.

- Wenn die Trasse verlegt wird- kann Wald wieder aufgeforstet werden."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Markt Wendelstein hat keine Planungshoheit hinsichtlich der Führung und Aufrüstung von Stromtrassen. Die 400 m-Abstandsregelung besteht bereits, sie gilt aber für die Neuplanung von Stromtrassen, nicht für heranrückende Bebauungen. Für heranrückende Bebauungen sind die Schutzstreifen der Trassen ausschlaggebend.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

„10. Zu den Entwicklungsplanungen der Grundstücke

4.1 Wendelstein
Hauptort mit 7 365 Einwohner - neu zu entwickelnde Fläche 17,64 Hektar

Im Süden Wendelsteins W1, W2
Die Flächen W1 und W2 halte ich zur Entwicklung in Wohnfläche als ungeeignet. Die Flächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Fläche liegt in einem wassersensiblen Bereich, der optimiert und erhalten bleiben soll. Die Fläche war schon im gültigen FNP nicht entwickelt worden. Zum einen, weil es eine intensiv, landwirtschaftlich genutzte Fläche ist, zum anderen - weil der Eigentümer das Land nicht verkaufen will. Warum halten Sie an dieser Fläche als zu entwickelnde Wohnflächen fest?
Sie errechneten so ca. 90 WE auf dieser Fläche falls diese doch entwickelt werden könnte, (laut Bauernschmitt lnformationsveranstaltung). Sie halten aber eine Betrachtung des wachsenden Verkehrsaufkommens durch den Altort für überflüssig. Warum?
Warum wurde vom Bolzplatz eine Teilfläche zur Wohnentwicklung eingeplant?

Die Wohnfläche unter der Stromtrasse, die für einen Garagenplatz vorgesehen und nicht verwirklicht wurde - ist nun auch für Wohnen vorgesehen. Kann diese Fläche von der Gemeinde entwickelt werden? Sind die Bäume als Ausgleichsfläche gedacht?

Der Verkehr würde gerade im schützenswerten Altort zunehmen und in den Straßen Äußere Further Straße, Leerstetter Straße. Die Durchfahrt durch den Altort ist die am stärksten befahrene Straße in Wendelstein. Ganz unberücksichtigt bleibt die Stromtrasse, die frühestens 2030, eher später vielleicht verlegt wird.

Nach Ihrer Begründung: "Innerhalb der Fläche befindet sich der begradigte, naturferne Espangraben, der an den Rand der Baufläche verlegt und naturnah als Teil der Eingrünung gestaltet werden sollte" - heißt das er wird oder er kann vielleicht - muss aber nicht?

Die Ortsteile Wendelstein und Raubersried rücken ein ganzes Stück näher zusammen. Das Trenngrün wird stark zurückgenommen.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Baufläche W 1 wird aus der Planung genommen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 16 Nein: 3 Anwesend: 19

„Farnstraße/Ecke Äußere Further Straße
Im Flächennutzungsplan ist am Ortsrand der Reihenhäuser die Baum-Heckenpflanzung als grüner Strich eingetragen. Auf dem neu beplanten Grundstück ist die grünordnerische Planung nicht eingezeichnet. Warum? Vorgesehen sind doch Hecken als Pflichteingrünung Richtung Ortsrand. Müsste das nicht schon hier eingetragen sein?“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im noch nicht bebauten Grundstück wird eine erforderliche Ortseingrünung ergänzt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

„Brauereigelände, Röthenbacher Straße
Für das Anwesen besteht teilweise Baurecht, das heißt die Gemeinde kann diese Fläche nicht entwickeln, ist das richtig? Wird die Gemeinde das Grundstück trotzdem erwerben? Wie sieht eine sinnvolle, passende Nutzung eines solchen Grundstückes im Außenbereich aus? Die ehemalige Brauerei liegt mitten im Wald. Die Bedeutung dieser Fläche für den Lärmschutz, Klimaausgleich, Umweltschutz und Ortsrandgestaltung ist erheblich genauso wie die Waldfläche der Kellerstraße.2

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Bauflächendarstellung wird zurückgenommen, die Fläche wird als Wald mit Gebäudebestand im Außenbereich dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

„Kellerstraße
Aufgrund der schmalen Fläche am Hang über dem Brauereigelände (Baurecht) halte ich die Zerstörung des Waldzuges (Zerstückelung) in der Kellerstraße für nicht vertretbar. Der Baugrund liegt nach Ihren Angaben möglicherweise auf einer Unterkellerung, das könnte problematisch werden. Sie schreiben es sei von einer geringe Versiegelung auszugehen. Der Wald wird gefällt, jedes Haus braucht mindestens zwei Stellflächen, da bleibt nicht viel Grünfläche übrig. Wie errechnen Sie eine relativ geringe Versiegelung? Bei der Flächenmessung geben Sie in Hektar 0,09 für diese Fläche an. Ich komme auf mindestens 0,4 Hektar an dieser Stelle. Ich bitte um Überprüfung. So würde sich auch der Ausgleichsbedarf ändern. Trotz einer lockeren Überbauung muss der Wald ganz gefällt werden. Eine klimatische Ausgleichsfläche des Grünzugs geht verloren.

- Der Wald könnte aber aufgewertet werden. Der Wald umfasst einen großen Vogel- und Fledermausbestand und andere Tiere zusammen mit dem Brauereigelände.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche wird zum Entwurf zurückgenommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

„Richtweg/Am Kohlschlag/Sperbersloher Straße
Hinter dem neuen Seniorenheim ist der Bolzplatz noch eingetragen, der jetzt zwischen Waldorfschule und Gymnasium angelegt wird.

Die Gewerbegebiete und das Mischgebiet zwischen Richtweg und Sperbersloher Straße sind nicht zu vertreten. Die Planung für dieses Gebiet und für Gewerbe muss noch einmal überdacht werden.
Das ganze Gebiet liegt in einem Wasser sensiblen Bereich und teils in geschützten Gebieten. Um diese Flächen muss die Planung mindestens reduziert werden.

Das Gebiet M2 Am Kohlschlag ist uns unverständlich. Dieses Gebiet gehört zu einem geschützten Bereich, welches erhalten und optimiert werden soll. Nach dem Plan befindet sich hier eine Ausgleichsfläche (eingezeichneten Rahmen)/Schutzfläche.

Auf dem Grundstück 1080 (GE) befindet sich ebenfalls eine Ausgleichsfläche/Schutzfläche. Auch für dieses Grundstück sehe ich keinen notwendigen Bedarf, diese Flächen zu überbauen.

G1 liegt zur Hälfte im Bannwald und Vogelschutzgebiet, das ist unnötige Bodenversiegelung. Diese Fläche gehört mindestens um die Fläche reduziert, die im Bannwald und Vogelschutzgebiet liegt.

- Der Wald könnte aber aufgewertet werden.

Die Gewerbefläche G2 umschließt den Kindergarten am Wald. Der Kindergarten ist dann nicht mehr am Wald. Dafür fahren Lastwagen am Kindergarten vorbei und parken dort. Der Bereich ist in eine 30er Zone umgewandelt worden im Bereich des Kindergartens. Morgens ist der Verkehr durch bringende Eltern beengt sowie während der Abholzeit. Die Straße ist am Kindergarten, in der Kurve verengt.

Die geplante Straße, die durch das Gewerbegebiet führen soll, ist mit der Begründung Wald so wenig wie möglich zu schädigen nach links verlegt worden. Diese Begründung widerspricht sich damit, dass dafür das daneben liegende geplante Gewerbegebiet noch weiter in den Bannwald hineingeplant wurde.

In der Begründung ist eine Straßenverlängerung Richtung Gymnasium enthalten. Bei der Informationsveranstaltung versicherten Sie uns, dass diese Straße nicht realisiert werden wird. Sie ist im Plan nicht eingezeichnet. So sollte dieser Satz aus dem FNP herausgenommen werden.

- Die Waldfläche könnte aber aufgewertet werden.
- Ich schlage einen Naherholungsbereich mit Wald vor, der wesentlich besser für das Klima ist und Lärm absorbiert und außerdem die Seniorenheime verbinden kann. Die Seniorenheime und alle Einwohner, hätten viel von einem "Stadtwald" mit rollstuhltauglichen Waldwegen.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Bauflächen M 2 und G 2 verbleiben in der Planung. Sie stellen eine sinnvolle Abrundung des gewerblich geprägten Bereichs östlich von Wendelstein dar. Die Gewerbefläche G 1 wird deutlich verringert. Die Beanspruchung des Bannwaldes wird soweit reduziert, dass die erforderliche Ersatzaufforstung unmittelbar im Anschluss erfolgen kann. Eine Aufwertung des Waldes ist nach Erwerb durch die Gemeinde möglich, ebenso wie die für den Naturschutz optimale Ausgestaltung der Ersatzaufforstung.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

„4.2 Großschwarzenlohe
Einwohner 3 369 - neu zu entwickelnde Fläche 9,2 Hektar

Großschwarzenlohe wird durch die neue Nutzung "Wohnen" des ehemaligen Hörnleingeländes bandartig Richtung Schwanstetten entwickelt. Das entspricht nicht dem Landesentwicklungsplan und deren Empfehlungen.

Die Fläche "Wohnen" des Hörnlein-Areals und die Fläche Wohnen W1 gegenüber führen zu einem sprunghaften Anstieg der Einwohnerzahl in Großschwarzenlohe. Das Gewerbegebiet G1 hinter dem Abraham Gelände und daneben der riesige intensiv genutzte Acker zur Entwicklung für Wohnen W1 verstärken eine fingerartige Entwicklung Richtung Schwanstetten, anstelle einer behutsamen Entwicklung des Ortsteiles und liegen meiner Meinung nach alle im Außenbereich. Ein Lückenschluss zu Großschwarzenlohe findet nicht statt. Für das Gewerbegebiet soll eine Lärmbeschränkung gelten - die würde meiner Meinung nach nicht ausreichen um lmmissionskonflikte mit dem direkt anschließenden Wohngebiet zu vermeiden. Wird an dieser Stelle eine Lärmschutzwand notwendig? Ich halte die Ausweisung dieser Grundstücke für nicht geeignet.

Die RH1 wird sprunghaft stark mit zusätzlichem Verkehr belastet werden.
Ich kritisiere die neue unnötige Versiegelung von Boden für Gewerbe, nachdem das Hörnleingelände von Gewerbe in Wohnen umgewandelt wurde. Ich kritisiere das unnötige Umwidmen eines riesigen wertvollen Ackers für Wohnen - nachdem schon eine andere große Fläche erschlossen wird.

ln der Schwander Straße liegt ein Wohngebiet, welches noch nicht bebaut wurde, ersichtlich ist es ein Wald. Allerdings ist Wald erst Wald, wenn er als solches eingetragen ist. Kann diese Fläche als Wald im Flächennutzungsplan eingetragen werden?“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Baufläche W 2 in Großschwarzenlohe wird aus der Planung genommen. Die übrigen Flächen sind für eine Bebauung gut geeignet und stellen einen sinnvollen Lückenschluss zwischen dem Altort und dem abgesetzt liegenden Verbrauchermarkt dar. Die Fragen des Lärmschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Für das an der Schwander Straße dargestellte Wohngebiet existiert ein rechtswirksamer Bebauungsplan, der nicht aufgegeben werden soll.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

„4.3 Röthenbach b. St. W.
Einwohner 2 439 - neu zu entwickelnde Fläche 6,92 Hektar

<u>Nibelungenstraße</u>
Die Fläche ist für Wohnbebauung ungeeignet.
Hinter dem Friedhof liegt ein Acker. Dieser soll zu Wohnfläche entwickelt werden. Die einzige ersichtliche Straßenführung führt rechts am Friedhof vorbei. Direkt daneben liegt ein Schutzgebiet. Hier eine vernünftige Lösung für eine Straße zu finden wird schwierig. Der schmale Weg wird von den Besuchern des Friedhofs, von Radfahrern, Fußgängern und ab und zu vom Traktor benutzt. Zusätzlich ist der Wald direkt an der Autobahn mit in die Planfläche aufgenommen worden. Einen besseren Lärmschutz als Wald gibt es nicht. Der Acker befindet sich direkt an der Autobahn A73. Eine Lärmschutzwand ersetzt keinen Wald. Wird für den Friedhof keine Erweiterungsfläche vorgesehen?“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche wird zum Entwurf zurückgenommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

„Tiefentalstraße
Die zu beplanende Fläche grenzt mit dem Wald an die Grünachse Schwarzachtal die geschützt bleiben soll. Die Tiefentalstraße ist ein Teil davon. Der Wald schützt nicht nur die Natur und Umwelt sondern auch vor Straßenlärm des Autobahnzubringers und der Autobahn. Die Tiefentalstraße selbst ist eine sehr schmale Straße, eine Autobreite. Eine Bebauung halte ich an dieser Stelle für ungeeignet und nicht realisierbar. Unserer Meinung nach ist die Straße keine richtige Straße, bestenfalls eine Zufahrt. Nehmen Sie den Wald weg - Verändert sich das Klima, steigt der Lärmpegel etc. abgesehen von einer sehr nachteiligen Entwicklung des Ortsrandbildes."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche wird bis auf das Grundstück FlNr. 105 zurückgenommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

„4.4 Kleinschwarzenlohe
Einwohner 1 982 - neu zu entwickelnde Fläche 10,61 Hektar

Für Kleinschwarzenlohe ist die größte Flächenentwicklung im Verhältnis zur Bevölkerung vorgesehen. Das halte ich für den kleinen Ortsteil für zu hoch angesetzt. Das ist keine behutsame Entwicklung des Ortes. Die Straßenführung in Kleinschwarzenlohe ist sehr eng, in die Hauptverbindungsstraße ist es sehr schwierig einzubiegen, die Rangaustraße ist zu Stoßzeiten ein großes Ärgernis. Die Verkehrsbelastung wächst erheblich.

Die Fläche W1 sollte wesentlich verkleinert werden, um den Teil, der im schützenswerten Bereich liegt. Laut Bericht von Kleinschwarzenlohern Bürgern leben auf dieser Fläche Rebhühner, direkt an der Streuobstwiese.

Die Fläche W4 und G1 liegen direkt an der A6, bei Kornburg/Nürnberg. Für das Gewerbegebiet soll der Bolzplatz und der Fuß/Radweg verschwinden?
Die Fläche liegt sehr ungünstig für Gewerbe. Wieder verweise ich ans ehemalige Hörnlein-Areal. Weder die Straßenanbindung noch die Lage ist günstig. Zudem verhindern die Strommasten, eine vernünftige Planung. Unter Strommasten ist Wohnbebauung nicht zu realisieren."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird teils berücksichtigt. Die Baufläche W 4 wird deutlich verkleinert, die Baufläche W 2 und Gem 1 werden aus der Planung genommen. Die Baufläche W 1 stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes dar. Die Streuwiese ist von der Planung nicht be-

troffen. Ausweichlebensräume für Rebhühner sind nördlich des Plangebietes vorhanden und werden auch durch die Rücknahme der Baufläche W 4 weniger beansprucht. Der Schutzstreifen der Freileitung wird von Bebauung freigehalten, gegebenenfalls können hier auch Grün- oder Ausgleichsflächen angeordnet werden.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 1 Anwesend: 19

„4.5 Sperberslohe
Einwohner 276 - neu zu entwickelnde Fläche 0,98 Hektar

Leider fand der Wunsch der Sperbersloher, eine Fläche am Ortseingang zu entwickeln keine Mehrheit - Die Ablehnung ist auch unverständlich in Anbetracht einer ausgewogenen beidseitigen Bebauung an einer erschlossenen Straße. In Sorg wird die Lärmschutzwand ohne Diskussion in Kauf genommen mit derselben Wirkung wie es eine Lärmschutzwand in Sperberslohe hätte. In Sperberslohe könnte es aber zu einer Geschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang kommen bei entsprechender Gestaltung für die Geschwindigkeitsreduzierung setzt sich Sperberslohe schon jahrelang ein. Dafür wollen Sie Flächen im Ort entwickeln, die Problematik aber bleibt.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die genannte Baufläche ist sehr klein und sehr stark verlärmt, so dass eine aktive Lärmschutzmaßnahme unverhältnismäßig ist. Die Bauflächen im Ort (W 1 westlich Sperberslohe) entfällt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

„4.7 Raubersried
Einwohner 171

Meiner Meinung nach fehlt eine Beschreibungen im Flächennutzungsplan der schützenswerten Denkmäler für zum Beispiel Raubersried oder Großschwarzenlohe. Das Bauernhaus mit Fachwerkscheune, (Rosengartenstraße 10) von 1745 verfällt. Gibt es keine Möglichkeit diese zu erhalten?“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die amtlichen Baudenkmäler sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Eine Auflistung wird im Anhang ergänzt. Der Erhalt dieser Gebäude kann im Flächennutzungsplan nicht geregelt werden.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Bürger 44 – 08.06.2018

„Hiermit möchte ich als langjähriger Bürger, und unmittelbar betroffener Anwohner des geplanten Flächennutzungsplans wie folgt Stellung nehmen:

Im aktuell vorliegenden Flächennutzungsplan ist ein Teilgebiet der Tiefentalstraße (W1 der Gemarkung Röthenbach St. Wolfgang) als mögliches zukünftiges Bauland ausgewiesen. Durch die Rodung des dort bestehenden Waldes sehe ich für die Anwohner eine deutliche Verschlechterung des Lärmschutzes zur Staatstraße 2225, die mit einem sehr hohen Verkehrsaufkommen als erhebliche Lärmquelle existiert.

Ein weiterer Aspekt der Waldrodung ist die Vernichtung des Lebensraumes für die heimische Tierwelt. Neben unzähligen Vogelarten sind dies auch die einheimischen Eichhörnchen, welche wir erfreulicherweise fast jeden Tag als Besucher in unserem Garten begrüßen dürfen.

Auch Bürger 56 sprach sich in ihrer persönlichen Stellungnahme gegen eine weitere Rodung von Waldflächen zugunsten von Bauland aus. Zudem sind die möglichen Bauflächen in der Tiefentalstraße allesamt Hanglagen, was eine kostengünstige Bebauung ausschließt. Hier würden erhebliche Zusatzkosten, vor allem was die Gründung und Statik betrifft, anfallen. Günstigen Wohnraum für junge Familien hier zu realisieren wäre zweifelsfrei nicht möglich.

Nachdem der Wohnungsbedarf in Wendelstein in den kommenden Jahren leicht wachsen wird ist das Ansinnen des Gemeinderates auf weitere Bauflächen grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings berücksichtigt der Flächennutzungsplan nicht die bereits im Bau befindlichen Areale im Gemeindegebiet, wie unter anderem das Liesenfeld-Areal, oder die ehemalige Hörnlein Fläche, und diverse andere aktuelle Baugebiete in Röthenbach St. Wolfgang oder Wendelstein.

Möglicherweise hat mein Wort als einzelner Bürger nicht sehr viel Gewicht, aber die Unterschriftenaktion von Bürger 35, bei der über 1.300 Bürgerinnern und Bürger gegen eine Rodung des Waldes gestimmt haben, zeigt doch, dass wir zukünftig wesentlich sensibler mit dem Thema Wald umgehen müssen.

Ich hoffe, lieber Werner, der Gemeinderat und Du überdenkt Eure Position im Hinblick auf die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans, sprich die Abholzung von Wäldern zu Gunsten von Bauland, egal ob in Röthenbach St. Wolfgang, oder in Wendelstein in der Kellerstraße und stimmt gegen die Hereinnahme von Waldflächen in den neuen Flächennutzungsplan."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird teiweise berücksichtigt. Die Baufläche an der Tiefentalstraße wird bis auf das Grundstück FlNr. 105 zurückgenommen..

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Bürger 45 – 11.06.2018

„Ebenso wie in unseren bisherigen Gesprächen und Begegnungen, möchte ich an dieser Stelle betonen, es geht mir bei meinen Einlassungen zu jeder Zeit darum, in vertrauensvolle, offene und klare Gespräche über das zukünftige Leben der Menschen in dieser Gemeinde

einzutreten. Es geht nicht um theoretische Abwägungen oder um Kritik der Kritik wegen, sondern um gutes, manchmal auch kontroverses Miteinander.

Aus diesem Grunde bin ich Teil der Initiative "Bürger gestalten Wendelstein", trete für dieses Anliegen aber auch wie hier alleine auf.

Wir leben in Bayern und in der Bayerischen Verfassung ist das Subsidiaritätsprinzip verankert. Dieses Prinzip spiegelt eigentlich nur den Fakt wider, dass jeder Mensch von Geburt an frei ist und sein Leben in eigener Verantwortung aktiv gestalten kann und soll. Dies geschieht wohl auch in Abgrenzung zu anderen Menschen, vor allem aber auch in dem konstruktiven Miteinander in der Gemeinschaft mit anderen Mitmenschen. Es ist gut, dass dies in der Verfassung steht, da, wie wir alle wissen, das menschliche Miteinander sich nicht immer reibungslos vollzieht. Dennoch: Wir alle haben als Menschen und Bürger das Recht und eigentlich auch die Pflicht im Sinne des Subsidiaritätsprinzips konstruktiv miteinander zu wirken. Jeder dort, wo er ist, an seinem Platz und aufgrund seiner jeweiligen Expertise. Keiner ist besser oder schlechter. Die Pyramide der Willensbildung und entsprechend auszuführenden gemeinschaftlichen Handlungen hat ihre Basis, wie es auch sein sollte, bei den Menschen und nicht bei den Institutionen.

Ich bitte Sie, die folgenden Einlassungen zum neuen Flächennutzungsplan vor diesem Hintergrund zu sehen. Ich beschränke mich dabei auf die Sachlage in Kleinschwarzenlohe.

Ich knüpfe zudem an das an, was den Bürgern der Planungswerkstatt im April 2017 als Grundlage der Arbeit mitgeteilt wurde und an das, was von den dort Anwesenden erarbeitet und auch ganz klar gewünscht wurde.

Es wurde ganz klar festgestellt, dass in Wendelstein die vom alten Flächennutzungsplan zugrunde gelegte Bevölkerungsgröße von 18.000 Einwohnern nie erreicht wurde und dass eine Bevölkerung in dieser Größe für die örtlichen Gegebenheiten als zu hoch angesetzt gesehen wird.

Ich zitiere auch aus Ihrem Vortrag, Herr Langhans, vom 7.5.2018: 2016 gab es 15.717 Einwohner und Ende 2017 etwa 15.900 in Wendelstein. Wir haben also wieder ein moderates Wachstum.

In allen Ortsteilen findet gerade, wie man unschwer sehen kann, ein Generationenwechsel statt: Etliche Häuser, die bis vor kurzem noch mit ein oder zwei Personen bewohnt waren oder sogar leer standen, werden nun wieder von Familien, oft mit mehreren Kindern bewohnt Ich nehme nicht an, dass dieser Prozess plötzlich zum Stocken kommt. Insofern wird es ganz natürlich wieder zu einer Zunahme der Bevölkerung kommen.

Die Ängste in Bezug auf eine zukünftige Vergreisung und Nicht-Nutzung von vielen Infrastruktureinrichtungen, kann ich daher nicht teilen. Mir scheint eher, dass sich hier eine immer noch weitverbreitete und realitätsferne quantitative Wachstumsideologie zeigt, die nicht den Wandel und die Entwicklung von Gemeinschaften sieht und unterstützt. Diese Ideologie wie auch andere Ideologien führen zu Zerstörung und respektiert nicht die natürlichen Grenzen von Lebensräumen und die Individualität von Gemeinschaften.

Insofern wurde in der Planungswerkstatt von der überwiegenden Mehrheit der Anwesenden sehr klar gefordert, dass es in Wendelstein kein umfangreiches zukünftiges quantitatives Wachstum aufgrund der bekannten Gegebenheiten geben soll und kann. Planungs- und Bausünden aus der Vergangenheit können und sollen keine weiteren schädigenden Vorstöße in die natürlichen Gegebenheiten rechtfertigen.

Grund und Boden sind nicht vermehrbar und sollten sorgsam behandelt werden. Die Natur, als unsere Lebensgrundlage, ist zu achten. Dies ist im Übrigen auch in entsprechenden Leitlinien und Gesetzen, wie z.B. BauGB §1, festgeschrieben und sollte auch bei solchen Vorhaben wie der Erstellung eines neuen Flächennutzungsplans beachtet werden.

Nur wir Menschen vor Ort, können solche Leitlinien mit Leben füllen. Das ist dann gelebtes Subsidiaritätsprinzip. Konkret geht es also um den Erhalt und die Pflege der Besonderheiten dieser Gemeinde. Sie sind immer wieder genannt worden, die Grünzüge, die Vielfalt der einzelnen Ortsteile, die Offenflächen ... Dies alles macht Wendelstein zu etwas Besonderem.

Dies gab es auch anders wo, wo man jetzt Beliebigkeit und Gesichtslosigkeit bedauern kann. (z.B. im Großraum Frankfurt/Main, kenne ich von früher und kann die erschreckenden Veränderungen jetzt erkennen).

Hier mit dem neuen Flächennutzungsplan positiv, dem Leben zugewandt, die Weichen zu stellen und damit in die Zukunft hinein zu gestalten, darin liegt die Aufgabe der von den Menschen in Wendelstein Beauftragten in der Verwaltung der Gemeinde. Sie, Herr Langhans, und auch Ihre Mitarbeiter sind Treuhänder. Dies ist eine große Aufgabe und damit ist der Flächennutzungsplan eben keinesfalls nur ein reiner und einfacher Verwaltungsakt.

Der nun vorliegende Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zeigt allerdings eine Vielzahl von Unklarheiten und Ungereimtheiten auf und berücksichtigt auch nicht erkennbar, was in der Planungswerkstatt 2017 erarbeitet wurde.

Es wurde damals u.a. auch darauf hingewiesen, dass Wendelstein mit 1,5% innerhalb von 10 Jahren wachsen solle. Der Ausgangspunkt für dieses Ziel war damals schon nicht klar und scheint auch jetzt nicht klar definiert zu sein.

Es ist ein Fakt, dass die von Ihnen am 7.5.2018 anvisierten netto etwa 200 bis 300 neuen Wohneinheiten, die einem Wachstum von 1,5% entsprechen sollen, schon durch die, im vorliegenden Flächennutzungsplan-Entwurf nicht enthaltenen Flächen (wie die, von wem bitte gewünschte Trabantensiedlung Hörnlein-Gelände, die vielen Ortplanerischen Grundlagen widerspricht, sowie das Wicklein Gelände und das neue Baugebiet in Sorg), übererfüllt sind.

Insofern erscheint es in höchstem Maße erstaunlich, dass nun zusätzlich ein Plus an neu zu entwickelnder Fläche von 10,61 Hektar allein für Kleinschwarzenlohe vorgesehen ist. Das ist die bei weitem größte Fläche im Vergleich zu allen anderen Ortsteilen und das alles in einem sowieso schon äußerst eng bebautem Ort, mit vielfach sehr engen Straßen, umrahmt von vielen hoch frequentierten Straßen, gleich an der Autobahn und einer Hochspannungsleitung ganz nahe an Wohnhäusern.

Wenn man dann noch erinnert, dass immer wieder von einer "behutsamen Entwicklung" für Wendelstein gesprochen wurde und dies auch im Baugesetz gefordert wird, kann man dies für die Planung im Ortsteil Ksl keinesfalls erkennen.

Ganz davon abgesehen wird und ich wiederhole mich, mit den dafür vorgesehenen Flächen keinesfalls den vielfach bekundeten Wünschen der Bürger Rechnung getragen.

Die Fläche W1 liegt in einem schützenswerten Bereich. Und nicht nur das: Es wird sogar mit W4 und G1 ins Visier genommen, diese Fläche noch zu vergrößern. Hiermit wird weder den Bedürfnissen der Landwirte Rechnung getragen, die dort ihre Felder haben, die eben nicht beliebig vermehrbar sind, noch den Aussagen des Jagdpächters, der mehrfach darauf hingewiesen hat, dass sich dort seltene Vogelarten angesiedelt haben, noch der Tatsache, dass sich dort eine Streuobstwiese befindet. Damit nicht genug, Bolzplatz und Fuß- und Radweg

sollen gleich auch noch verschwinden. Dies ist sehr vorteilhaft für Kinder und Jugendliche, oder? Außerdem verläuft dort eine Hochspannungsleitung und direkt daneben die Autobahn.

Ich erspare mir, den genauen Wortlaut im Landesentwicklungsplan zu zitieren. Er ist Ihnen bekannt. Dort wird bei neuen Baumaßnahmen ein Mindestabstand von 400 m zu Hochspannungsleitung gefordert.

Diese Forderung kann hier in keiner Hinsicht erfüllt werden.

Es stellt sich also die Frage, warum sollte mit diesen Flächen das Ansinnen von ein paar Menschen, zum Schaden vieler in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden?

Für welche Menschen wird hier geplant? Wer soll da leben? Sind das die immer wieder beschworenen "jungen Familien"? Wieviel Landschafts- und Menschen-Zerstörung will man hier in Kauf nehmen, für welches Ziel? Wer hat hier einen Nutzen?

Es gibt dann auch noch die Fläche gleich neben dem Kindergarten, die ebenfalls auf Wunsch eines doch sehr partikularem Interesses als Bauland ausgewiesen werden soll. Auch diese ist jetzt noch Ackerboden für die wenigen verbliebenen Bauern.

Was wird aus ihnen? Wurden ihre Interessen überhaupt irgendwo im neuen Plan berücksichtigt? Auch in den anderen Ortsteilen?

Als Argument für die gemeindeweit große Ausweisung von neuem Gewerbegebiet wurde von Ihnen, Herr Langhans, genannt, dass Sie von entsprechenden Betrieben immer wieder auf entsprechenden Bedarf angesprochen werden. Das ist seitens der Unternehmen verständlich. Nur, kann es wirklich immer nur um die Ausweitung von Industrie und Gewerbe gehen und die Lebensgrundlagen der Bauern, die für uns alle von Nutzen sind, nicht beachtet werden?

Gerade in der Planungswerkstatt und auch bei der Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat wurde vonseiten der Landwirte sehr eindringlich auf diese grundlegende Problematik hingewiesen. Ich kann weder hier noch im gesamten Ortsgebiet erkennen, dass auf diese Bedürfnisse und auch Dringlichkeiten eingegangen wurde.

Nun noch ein anderes Thema: Von Ortsentwicklung oder Pflege eines Ortskerns, gerade durch Gestaltung mit Hilfe eines solchen neuen Flächennutzungsplanes, kann in Ksl wohl nicht die Rede sein. Es entsteht eher der Eindruck, dass sich hier Entscheidungen niederschlagen, die entweder von Partikularinteressen getrieben werden oder von irgendeiner anderen Agenda, die aber nicht offengelegt wurde. Die Gemeinde sollte aber für alle Bürger da sein und ein gutes gemeinschaftliches Leben ermöglichen.

Dass hier einiges im Argen liegt, zeigt sich z.B. in der Tatsache, dass sich der Rest eines Ortskerns in KSL gerade auflöst (AIIerheiligenweg im Übergang zur Rieterstrasse). Geschäfte, demnächst auch die Apotheke schließen. Gewerbe (die Sparkasse) wurde in Wohnhaus umgewidmet, welches nun höchst ungepflegt dort prangt. Wenn dann auch noch die Rangauhalle abgerissen werden soll - warum eigentlich? - die Feuerwehr an einen Ort verlegt werden soll, wo jetzt noch Wald ist, dann fragt man sich schon, welche Vision einer Orts- und Gemeindeentwicklung diesem Streben zugrunde liegt.

Zudem ist dieser bewusste Wald auch noch eine Ausgleichsfläche für den Kreisel gleich daneben. Wo sollen dann die Ausgleichsflächen für die Ausgleichflächen sein? Den betroffenen Menschen dort wird es jedenfalls nichts nutzen. Die Natur wird in keinster Weise be- und geachtet.

Wenn dann gesagt wird, der neue Ortskern soll an der Rangaustrasse neu aufgebaut werden, gleich neben dem neu erstellten Altenheim, fragt man sich schon, ob dies als Witz gemeint ist oder Hohn.

Die Rangaustraße ist eine wirklich nicht sehr üppig dimensionierte Straße, über die sich Tag für Tag Hunderte (Anwohner sprechen von tausenden) Autos (gerne auch viele Laster in hoher Geschwindigkeit) wälzen. Dies ist wahrlich ein guter Platz für eine Ortsmitte. Ja, sie wird frequentiert aber nicht von Menschen.

Die Verkehrsverträglichkeit der neu auszuweisenden Wohn- und Gewerbegebiete habe ich bei all dem noch gar nicht weiter betrachtet und ich habe hier nur die Flächen betrachtet, die Ksl betreffen. Für die anderen Ortsteile gilt Ähnliches. Der Plan hat große Mängel in vielerlei Hinsicht, scheint auch sachlich und fachlich in vielerlei Hinsicht fragwürdig und über allem zeigt sich zudem immer wieder: Ein wirkliches städtebauliches Konzept ist nicht zu erkennen. Ein solches sollte logischerweise einem konkreten Plan vorausgehen.

Daher plädiere ich abschließend dafür, in einem neuen Flächennutzungsplan gestaltend so zu wirken, dass die Charakteristiken der Ortsteile geschärft oder überhaupt wieder erstellt oder belebt werden und zwar für das tagtägliche Leben, nicht nur zu Zeiten von Festivitäten, also auch Bedingungen für wirkliche Ortsmitten für Menschen zu schaffen, nachträglich eingefügte Flächen, wie hier in Ksl, wieder herauszunehmen, die Wald- und generelle Naturvernichtung, z.B. durch die Verlagerung der Feuerwehr zu überdenken, die Rangauhalle zu renovieren und die Fläche darum herum attraktiver zu gestalten.

Es geht um die Gestaltung unser aller Zukunft hier, in dieser Gemeinde und um ein gemeinsames, bewusstes und wertschätzendes Wirken all derer, die sich diesbezüglich angesprochen fühlen. Die verantwortungsvolle Einbeziehung möglichst vieler ist bekanntlich sehr förderlich für ein kraftvolles und vertrauensvolles Zusammenleben."

Herr Dritter Bürgermeister Milde ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Bedarfsermittlung nachvollziehbar und den einschlägigen Vorgaben entsprechend ausgearbeitet wurde und an der Bedarfsermittlung festgehalten wird. Die genannten Aspekte sind im Rahmen der Bedarfsermittlung berücksichtigt (s. Begründung).

Unbeschadet hiervon erfolgt aufgrund vorgebrachter Sachargumente eine erhebliche Reduzierung der geplanten Bauflächen zum Entwurf hin. Im Ortsteil Kleinschwarzenlohe werden die Bauflächen W 2 und Gem 1 entfallen, die Baufläche W 4 wird zum größten Teil ebenfalls aus der Planung genommen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 16 Nein: 2 Anwesend: 18

Bürger 46 – 05.06.2018

„Der im Herbst 2017 vorgestellte erste Entwurf des neuen Flächennutzungsplans sollte das für die nächsten Jahre geplante "moderate Wachstum" von Wendelstein widerspiegeln.

Umso mehr waren wir überrascht, dass entgegen der Planerempfehlung von "Team 4" (Herr Bauernschmitt) sowie entgegen den Empfehlungen der Bürger im Ergebnis der öffentlichen Planungswerkstatt zur Gemeindeentwicklung vom 8. April 2017, im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans nun eine Wohnbebauung für den nördlichen Teil der Kellerstraße sowie eine Mischbebauung für das ehemalige Brauereigelände an der Röthenbacher Straße vorgesehen sind.

ln der Märzausgabe des Wendelstein Mitteilungsblatts schreibt der erste Bürgermeister, Herr Werner Langhans, im Vorwort: "Der Vorentwurf weist keine zusätzlichen Bauflächen gegenüber dem wirksamen und aktuell gültigen Flächennutzungsplan auf. Gemäß dem planerischen Grundsatz ‚sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen' werden Bauflächenreserven städtebaulich sinnvoll arrangiert. Dies bedeutet Flächenrücknahmen und neue Entwicklungsmöglichkeiten an anderen, städtebaulich zweckmäßigeren Stellen."

Diese Ausführungen stehen unserer Meinung nach im Widerspruch zu den geplanten Bauflächen an der Kellerstraße sowie auf dem ehemaligen Brauereigelände.

Da wir im direkten Einzugsgebiet der Kellerstraße bzw. des ehemaligen Brauereigeländes ansässig und damit direkt von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sind, möchten wir aus einer erheblichen Anzahl von Gründen die folgende Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes schriftlich abgeben.

1. Die Bedarfsplanung wurde zu hoch angesetzt, bereits beschlossene Planungen bleiben im Entwurf weitgehend unberücksichtigt.

Laut der Begründung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes vom 22.03.2018 wird Folgendes vorausgesetzt: "Für Wendelstein wird für den Planungszeitraum von 15 Jahren ein Bevölkerungszuwachs von 1,5% angestrebt."
Wir sind der Meinung, dass dieser Zuwachs zu hoch angesetzt ist und nicht zu erreichen sein wird. Einerseits wird die deutsche Gesellschaft in den nächsten Jahren stark altern und damit der Bedarf an neuer Wohnbaufläche sinken. Andererseits ist der Standort Wendelstein wegen der kaum vorhandenen Verkehrsanbindung an den Großraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, insbesondere wegen der schlechten ÖPNV-Angebote, zu wenig attraktiv gerade für junge Familien, bei denen oft beide Elternteile berufstätig sind.
Völlig unberücksichtigt bei der Planung bleiben aus unserer Sicht bereits neu geschaffene Wohnbaugebiete und bereits vom Gemeinderat beschlossene Planungen(z.B. das ehemalige Hörnleinareal mit einer geplanten Bebauung von 99 Reihenhäusern). Weiterhin sollte aus unserer Sicht das Freiwerden von Bestandsimmobilien, die durch den hohen Anteil von über 65-Jährigen, die oft allein in ihrer Immobilie wohnen, stärker berücksichtigt werden.
Aus diesen Gründen sind wir der Meinung, dass die im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes getroffenen sehr hohen Flächenausweisungen von 44 Hektar insgesamt, davon 25 Hektar für Wohnbebauung, zu hoch angesetzt sind.“

Herr Dritter Bürgermeister Milde ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Bedarfsermittlung nachvollziehbar und den einschlägigen Vorgaben entsprechend ausgearbeitet wurde und an der Bedarfsermittlung festgehalten wird. Die genannten Aspekte sind im Rahmen der Bedarfsermittlung berücksichtigt (s. Begründung).

Unbeschadet hiervon erfolgt aufgrund vorgebrachter Sachargumente eine erhebliche Reduzierung der geplanten Bauflächen zum Entwurf hin.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 16 Nein: 2 Anwesend: 18

Bürger 46 – 05.06.2018

2. „Schwerwiegender Eingriff in das Landschaftsbild, Zerstörung des schützenswerten "grünen Gürtels" entlang des Schwarzachtales, Missachtung von Umweltschutzgrundregeln, Umwandlung von Waldflächen in Bauland ("Flächenfraß")

Wir sind der Meinung, dass durch die geplanten Bebauungen im nördlichen Teil der Kellerstraße sowie auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei das Landschaftsbild nachhaltig verändert wird. Der das Landschaftsbild maßgeblich prägende "grüne Gürtel“ (Wälder) entlang des Schwarzachtales wird in diesem Bereich durch die geplanten Maßnahmen nachhaltig und unwiderruflich zerstört.
Laut Ausführung des Planers, Herrn Bauernschmitt (Team 4), sind bei einem Neuentwurf des Flächennutzungsplans die Umweltschutzgüter "Boden", "Wasser", "Klima", "Tiere und Pflanzen" sowie "Schutzgebiete" zu berücksichtigen.

Weiterhin stellte Herr Bauernschmitt das "Landschaftsentwicklungskonzept" für Wendelstein vor, welches unter anderem den Erhalt und die Optimierung der Grünzüge innerhalb und zwischen den Siedlungsbereichen (Alter Kanal, Schwarzachaue usw.) vorsieht. Diese Grünzüge sichern laut Herrn Bauernschmitt den Tier- und Pflanzenarten wertvolle Lebensräume und lockern zugleich die Siedlungsstruktur auf.

Wir können absolut nicht erkennen, dass eine zusätzliche Bebauung auf der Kellerstraße und dem Gelände der ehemaligen Brauerei an der Röthenbacher Straße diesen Vorgaben in irgendeiner Weise Rechnung trägt.

Durch die vorgeschlagene zusätzliche Wohnbebauung werden wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere zerstört. Durch die geplante Abholzung des Waldes wird massiv in den für das Ortsbild und das Mikroklima wichtigen Grünzug entlang der Schwarzach eingegriffen.

Wie können Sie in der heutigen Zeit, in der die Belastung durch Feinstaub, $C0_2$, Stickoxyde sowie Verkehrslärm immer mehr zunimmt, eine Waldfläche in Bauland umwandeln?

Andere Gemeinden in Bayern und Deutschland legen extra Wiederaufforstungsprogramme auf, um die Luftqualität für ihre Bürger zu verbessern!

Wald ist Feinstaubfilter, bietet Lärmschutz und bindet Kohlendioxid aus der Atmosphäre. Wald ist Wasserspeicher und -filter und trägt damit zu sauberem Trinkwasser bei. Bis zu 200 Liter Wasser können unter einem Quadratmeter Waldboden gespeichert werden, Bodenerosion durch Starkregen wird dadurch wirksam verhindert. Wälder sind komplexe Ökosysteme und bilden nach den Ozeanen die wichtigste Einflussgröße auf das globale Klima. Wälder wirken ausgleichend auf den globalen Sauerstoffhaushalt, da sie Sauerstoff produzieren. Aber der Wald wirkt sich auch positiv und ausgleichend auf das regionale Klima aus. Und nicht zuletzt bietet der Wald einen Lebensraum für viele seltene Tier- und Pflanzenarten. Vom Nabu gibt es alarmierende Zahlen zum Insekten- und Vogelsterben auch in Bayern. Und für viele Menschen stellt der Wald einen wichtigen Erholungsraum dar. Laut der Initiative "Volksbegehren gegen den Flächenfraß" verschwinden jeden Tag allein in Bayern 13

Hektar unter Asphalt und Beton, das entspricht einer Fläche von 18 Fußballfeldern. Jedes Jahr wird in Bayern eine Fläche in der Größe des Ammersees zugebaut.

3. Lärm und Verkehr

Durch zweimaligen Holzeinschlag innerhalb von 12 Monaten(!) im Waldstück zwischen der Kellerstraße und der Röthenbacher Straße kommt es bereits jetzt zu einer erhöhten Lärmbelastung im Bereich der Kellerstraße. Diese Situation wird sich aus unserer Sicht durch die im Rahmen der Baumaßnahmen erforderliche Abholzung des Waldes im nördlichen Bereich der Kellerstraße weiter verschärfen.

Weiterhin möchten wir auf die besondere Verkehrssituation auf der Kellerstraße hinweisen. Die baulichen Merkmale der Straße in diesem Bereich sind wie folgt:

- Kein Fußweg vorhanden
- Zwei entgegenkommende Pkw kommen kaum aneinander vorbei
- Eine Verbreiterung der Straße ist auf Grund der vorhandenen Wohnbebauung nicht möglich

Ein verkehrssicherer Zustand nach straßenbaulichen Gegebenheiten mit zusätzlicher Wohnbebauung ist aus unserer Sicht kaum zu realisieren.

4. Flora und Fauna / Artenschutz

Die Anwohner im Bereich der Kellerstraße berichten vom Vorkommen der folgenden Tiere:

- Rehe, Siebenschläfer
- Fledermäuse: Es ist zu vermuten, dass die Keller im ehemaligen Brauereigelände als Winterschlafplatz und Rückzugsraum dienen!
- Frösche und Kröten, Blindschleichen
- Waldkauz (Vogel des Jahres 2017)
- Grünspecht (Vogel des Jahres 2014)
- Buntspecht (Vogel des Jahres 1997)
- Eichelhäher
- Dompfaff / Gimpel
- Kernbeißer
- Kleiber (Vogel des Jahres 2006)
- Verschiedene Meisenarten
- Verschiedene Finkenarten (u .a. Bergfinken)
- Rotkehlchen und Nachtigall

Diese Aufstellung ist nicht vollständig, es ist davon auszugehen, dass sich weitere Waldvogelarten im Planungsbereich aufhalten.

Diese Tierarten haben im betroffenen Gebiet definitiv ihren Lebensraum.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Fledermäuse laut § 20e (1) Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung als "vom Aussterben bedrohte" Tiere besonders geschützt sind.

Wir bitten Sie deshalb, für das Gebiet der nördlichen Kellerstraße und das ehemalige Brauereigelände ein Naturschutzgutachten einzuholen.

Wir haben uns den Wohn- und Aufenthaltsort an der Kellerstraße sehr bewusst ausgesucht, da hier eine weitgehend unberührte Natur großenteils noch vorhanden ist. Einen Verzicht auf unberührte Natur sehen wir sowohl als erhebliche Einschränkung unserer Lebensqualität als auch unserer Gesundheit.

Sehr geehrte Damen und Herren, die oben aufgeführten allesamt gravierenden Mängel in der angestrebten Änderung des Flächennutzungsplanes führen aus unserer Sicht zu einer erheblichen Verschlechterung einer Vielzahl von persönlichen Belangen.

Darüber hinaus ist nicht erkennbar, dass sich aus der Planung Vorteile ergeben werden, die die oben aufgeführten Nachteile ausgleichen oder überwiegen könnten.

Wir bitten Sie daher, die entsprechenden Bebauungsplanungen und damit im Vorfeld verbundenen Änderungen im Flächennutzungsplan bezüglich der Gebiete nördlich der Kellerstraße sowie dem Gelände der ehemaligen Brauerei einzustellen und nicht weiter zu verfolgen."

Herr Dritter Bürgermeister Milde ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche W 4 entfällt ebenso wie die Baufläche M 3.

Einstimmig beschlossen
Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18

Bürger 47 – 08.06.2018

"
Mit diesem Schreiben wenden wir uns namens und im Auftrag von XXXXX und der Initiative "Rettet den Wald" gegen die geplante Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für das Gebiet des Marktes Wendelstein in seiner jetzigen Form, insbesondere gegen die Einbeziehung der Grundstücke Fl.Nrn. 102/2, 103, 104 und 105 sowie von Teilen der Grundstücke Fl.Nrn. 53 und 54 der Gemarkung Röthenbach b. Sankt Wolfgang als neue Baufläche W1.
Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf den genannten Grundstücken vorhandene Waldflächen in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Gemäß Art. 7 Satz 1 BayWaldG haben kommunale Gebietskörperschaften bei allen Planungen den in Art. 1 BayWaldG genannten Gesetzeszweck zu berücksichtigen. Dessen Absatz 1 lautet:

"Der Wald hat eine besondere Bedeutung für den Schutz von Klima, Wasser, Luft und Boden, Tieren und Pflanzen, für die Landschaft und den Naturhaushalt. Er ist wesentlicher Teil der natürlichen Lebensgrundlage und hat landeskulturelle, wirtschaftliche, soziale sowie gesundheitliche Aufgaben zu erfüllen. Der Wald ist deshalb nachhaltig zu bewirtschaften, um diese Leistungen für das Wohl der Allgemeinheit dauerhaft erbringen zu können. "

Insbesondere sind gemäß Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 BayWaldG Waldflächen zu erhalten. Auch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Diesen Anforderungen wird der Änderungsentwurf zum Flächennutzungsplan des Marktes Wendelstein nicht gerecht.

Gemäß des Begründungsentwurfes zur Änderungen des Flächennutzungsplanes ist Ziel der neuen Baufläche W1 die Abrundung des bzw. Lückenschlüsse im Siedlungskörper. Allerdings liegt gerade mit Blick auf die Fl.Nrn. 10212, 103, 104, 53 und 54 schon keine Abrundung, sondern eine Erweiterung des Siedlungskörpers vor. Die Waldfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 105 hat für sich genommen eine solche Größe, dass sie einen eigenständigen Bestandteil des Ortsbildes darstellt und ihre Bebauung daher nicht als Lückenschluss zu qualifizieren ist.
Auch ist es nach Begründungsentwurf Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans Rodungen zu vermeiden (S. 89). Es seien, abgesehen von der von einer möglichen Gewerbegebietserweiterung betroffenen Waldfläche, nur kleinere, teils eingezäunte Waldflächen für die Siedlungsabrundung betroffen. Inwiefern bei der Fläche W1 mit einer Größe von mehr als einem Hektar von einer kleinen Waldfläche gesprochen werden kann ist nicht ersichtlich. Ebenfalls erscheint fraglich, ob die pauschale Begründung, der Wald dürfe gerodet werden, weil er klein ist, so haltbar ist.
Im Übrigen ist ganz grundsätzlich auf folgendes hinzuweisen. Grundlegendes Ziel der Gemeinde ist es, aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und aufgrund von Vorgaben der Raum- sowie Regionalplanung neue bebaubare Flächen zu schaffen. Bei der Berechnung der benötigten Flächen, geht die Gemeinde unter anderem davon aus, dass sich aufgrund der aktuellen Altersstruktur (überdurchschnittlich hoher Anteil von Einwohnern über 65 Jahren) in den kommenden Jahren einen erhöhten Bedarf der Auflockerung (303 WE von insgesamt 617 benötigten WE) aufgrund der Verminderung der Belegungsdichte ergeben werde. Dabei geht sie davon aus, dass aufgrund des Wegfalls/der Verkleinerung älterer Haushalte und des Zuzugs jüngerer Haushalte die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,08 auf 2,0 Personen sinken werde. Dieser Einschätzung kann nicht gefolgt werden. Gerade jüngere Haushalte bestehen im Gegensatz zu älteren Haushalten oftmals aus deutlich mehr als 2,0 Personen. Auch ziehen viele ältere Leute nach dem Versterben des Partners in ein Heim oder zu Verwandten, so dass hier nicht ausschließlich Einpersonenhaushalte entstehen werden. Zudem ist bei der aktuellen Altersstruktur davon auszugehen, dass bereits jetzt eine erhebliche Anzahl von Einpersonenhaushalten aus den von der Gemeinde angeführten Gründen besteht. Warum dieser noch weiter steigen sollte ist jedoch nicht ersichtlich. ln der Folge kann, eben gerade mit Blick auf die aktuelle Altersstruktur, bei der Prognose der künftigen Haushaltsgröße sowie der Berechnung des daraus folgenden nötigen Auflockerungsbedarfs, nicht von einer künftig deutlich kleineren durchschnittlichen Haushaltsgröße ausgegangen werden. Eine solche wäre eher bei einer Altersstruktur zu erwarten, bei der in naher Zukunft mit dem Auszug eines überdurchschnittlich großen Anteils an erwachsen werdenden Kindern (Gruppe 15 bis 18 Jahre) zu rechnen wäre. Deren Anteil liegt jedoch im bayrischen Durchschnitt. Wenn überhaupt kann von einer Entwicklung der Haushaltsgröße hin zum bayrischen Durchschnitt (2,05 Personen) ausgegangen werden. Jedoch scheint selbst dies mit Blick darauf fraglich, dass dieser Durchschnitt auch durch den großen Anteil von Einpersonenhaushalten in Großstädten beeinflusst ist. ln der Folge ist der Bedarf für die Schaffung neuer Bebauungsflächen aufgrund von Auflockerung deutlich geringer zu bewerten, als im Planungsentwurf. Unter Verweis auf die Bindung der Gemeinde an die oben genannten Ziele des BayWaldG und § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind daher zunächst die überplanten Waldflächen aus dem Gebiet des Änderung des Flächennutzungsplanes hinaus zu nehmen.
Auch ist in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt, inwiefern Wohnraum durch die Verdichtung der Bebauung innerhalb der bereits bebauten Flächen erfolgen kann.
Wir bitten sie daher, mit Blick auf das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot § 1 Abs. 7 BauGB, ihre Planungen unter Berücksichtigung der aufgeführten Punkte zu überarbeiten, insbesondere die Fläche W1 – Röthenbach b. Sankt Wolfgang nicht als neue Baufläche auszuweisen.“

Herr Dritter Bürgermeister Milde ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Markt Wendelstein hat die genannten Belange hinsichtlich des Erhalts von Waldflächen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und nur in sehr geringem Umfang im Vorentwurf bisherige Waldflächen als mögliche Baugebiete dargestellt. Die Bedarfsermittlung im Flächennutzungsplan ist nachvollziehbar dargelegt und auch nach Einschätzung des Landratsamtes zurückhaltend. Der Auflockerungsbedarf spiegelt den derzeitigen und auch künftig anhaltenden Trend sowohl in Bayern wie auch in der Gemeinde Wendelstein wider. Würde die im Schreiben genannte Entwicklung eintreten, wäre auch die Bevölkerungsprognose und die zu erwartende Überalterung im Marktgebiet eine andere. Die genannten Faktoren sind bei der Prognose des Landesamts für Statistik berücksichtigt, die Prognose zeigt, dass allein das Freiwerden von älteren Haushalten nicht ausreicht, um die negative Bevölkerungsentwicklung bzw. Überalterung des Gemeindegebiets aufzuhalten.

Unbeschadet hiervon werden die in Anspruch genommenen Waldflächen im Rahmen der Entwurfsplanung reduziert, dies gilt auch für die Fläche W 1 in Röthenbach b. St. Wolfgang.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 16 Nein: 2 Anwesend: 18

Bürger 48 – 15.06.2018

„Auf Seite 79 des Textteils zu o.g. Planung ist folgendes vermerkt: "Da Waldflächen wichtige Funktionen für Naturhaushalt und Erholung besitzen, sollen vorhandene Waldflächen erhalten bleiben und ihre ökologische Leistungsfähigkeit verbessert werden."

Konkrete Vorhaben scheinen jedoch diesem Grundsatz völlig entgegenzustehen.

Als Beispiele seien angeführt: W 1 und W 4 in Röthenbach St.W. sowie die sogenannte "Abrundung südlich der alten Brauerei mit 0,57 ha.

Mit "Abrundung" wird die Zerstörung des von Wendelstein bis Röthenbach St.W. bestehenden Wald-Grünzugs beschrieben.

Es erschließen sich mir keine Gründe, weshalb das Einvernehmen aller Parteien bei der Verabschiedung des bestehenden FNP zum Erhalt der Waldfläche nunmehr aufgekündigt wird.

Die einzige mir zugängliche Information war die von Frau Gemeinderätin XXXXX dahingehend, dass die Eigentümergemeinschaft mehrfach bei der Gemeinde vorgesprochen habe und eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks erwarte.

Nun, so stelle ich mir die Wahrnehmung der gemeindlichen Interessen allerdings nicht vor. Zudem bliebe es der Eigentümergemeinschaft unbenommen, den geerbten Wald an die Gemeinde zu veräußern. Der Wald könnte dauerhaft erhalten werden und eine wirtschaftliche Verwertung wäre gegeben.

In Anbetracht zunehmender Unwetter mit Starkregen wird die Bevölkerung für jede nicht versiegelte und aufnehmbare Fläche dankbar sein.

Bei der geplanten Fläche W 4 an der Autobahn ist neben dem Waldverlust die hohe Lärm- und Feinstaubbelastung zu berücksichtigen. Die verkehrsmäßige Erschließung ist nicht dargestellt.

Eine ernsthafte Diskussion ohne Schallgutachten, Darstellung der verkehrsmäßigen Erschließung und einer Kostenschätzung erscheint mir nicht möglich.

Die Streichung der Sportflächenerweiterung südlich des TSV Röthenbach St.W. verbaut dem Verein die Ausweitung des Sportangebotes, eventuell auch im Hinblick auf den Bau einer Halle und */* oder eines Schwimmbades.

Die Gemeinde sollte eine Arbeitsgruppe zum Bau eines Schwimmbades einsetzen und in jedem Fall Flächen vorsehen, ob in Röthenbach beim TSV oder evtl. in der Nähe des Gymnasiums.

M.E. ist die Bereitstellung von Sondermitteln seitens der Staatsregierung zum Bau oder zur Sanierung von Bädern vorauszusehen. Sportliche Angebote und das Lernen von Schwimmen gehören zweifelsfrei zur Daseinsvorsorge, auch unter dem Aspekt zunehmender Dickleibigkeit bei Kindern.

Hinsichtlich der Errichtung von günstigem Wohnraum sollte auch die Überbauung von Supermärkten in Betracht gezogen sowie mit Betreibern und Verpächtern Kontakt aufgenommen werden. Hier könnte zügig preiswerter Wohnraum geschaffen werden.

Entgegenstehende planerische oder gesetzliche Gegebenheiten können geändert werden.

Die Entwicklung einer Gemeinde darf sich nicht nur über Abholzung von Wald und Flächenversiegelung definieren, sondern über die Verbesserung unserer Lebensgrundlagen, wie Erhalt von Wald und Natur (Landschaftsschutzgebiet) und einem wahrnehmbaren Lärmschutz in Röthenbach St.W.**“**

Herr Dritter Bürgermeister Milde ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt, die Beanspruchung von Waldflächen wird zum Entwurf hin deutlich reduziert, insbesondere entfallen in Röthenbach die Baufläche W 1(bis auf FlNr. 105) sowie W 4, in Wendelstein die Baufläche W 4, M 3, G 1 wird erheblich verkleinert und in Kleinschwarzenlohe die Baufläche Gem 1.

Eine Erweiterung für die Sportflächen des TSV Röthenbach ist in absehbarer Zeit nicht erkennbar und wurde auch nicht beantragt. Auch in der Planungswerkstatt wurde die Errichtung eines Schwimmbades nicht begrüßt. Deshalb wird die Erweiterung für die Sportflächen des TSV Röthenbachs weiterhin nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Hinweis auf die mögliche Erweiterung von Wohnbauflächen im Zusammenhang mit Supermärkten wird zur Kenntnis genommen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 1 Anwesend: 18

Bürger 49 – 14.05.2018

„Wie bereits mündlich besprochen möchte ich 2 Dinge schriftlich vorbringen:

- Ich als Eigentümer des Flurstücks 199/24 (Kugelhammerweg 24) habe ein – im Grundbuch eingetragenes - Geh- und Fahrtrecht über das Flurstück 198/16 (Vorschlag W3 des vorläufig neu aufgestellten Flächennutzungsplan) - dieses Geh- und Fahrtrecht wurde, wird und soll auch in Zukunft genutzt werden.

- Ich schlage folgende zusammenhängende Grundstücke zur Nutzung als Wohnbaufläche vor:
  Fl.-Nr.: 198/73 (Wald an der Radwiese), Fl.-Nr.: 199/24 (Kugelhammerweg 24) und Fl.Nr.: 1/21 (Heinrich-Müller-Str. 5). Die drei Grundstücke befinden sich in meinem Eigentum. Eine Skizze habe ich als Kopie angehängt."

Herr Dritter Bürgermeister Milde ist zur Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Flächen sind teils bewaldet, teils bereits bebaute Hinterliegergrundstücke (Grünflächen). Sie stellen einen gliedernden Grünzug dar und sollen nicht als Baufläche aufgenommen werden.

Einstimmig beschlossen
Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18

Bürger 50 – 14.06.2018

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Es sollten so wenige Flächen wie möglich versiegelt werden.
Im vorliegenden Entwurf sind für Wendelstein zwei Gewerbegebiete G1 und G2 eingeplant. Diese Gewerbeflächen würden in bestehende Schutzgebiete wie den Bannwald, das Landschaftsschutzgebiet und in das Vogelschutzgebiet eingreifen. Gewerbegebiet G2 läge außerdem in einem wassersensiblen Bereich, in dem das Grundwasser hochanstehend ist. Durch die Bebauung und Versiegelung von Wald- und Grünlandflächen werden klimatische Ausgleichsflächen zerstört und der Kaltluftabfluss bzw. der Luftaustausch verhindert. Dadurch kann es zu Veränderungen im Kleinklima kommen. Das äußert sich z.B. in einem eingeschränkten Luftaustausch, der im Sommer zu hohen Temperaturbelastungen führen kann. Die dazu geplante Straße von G1 nach G2 durchbricht einen Grünzug mit Wiesen-, Acker- und Waldfläche. Durch die Planung der Gebiete G1 und G2 würden diese Gebiete für die Land- und Forstwirtschaft verloren gehen.
Die Ausweisung neuer Gewerbegebiete und gewerblicher Bauflächen erhöht zudem die Verkehrsbelastung und mindert damit die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung durch zusätzlichen Lärm und Abgase.
Ein Ziel des Flächennutzungsplans sollte es sein, Flächen zu sparen. Um dies bei Wohngebieten für eine älterwerdende Bevölkerung zu erreichen, wäre eine Förderung des Baus von barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen statt Einfamilienhäusern meiner Meinung nach wünschenswert. Die schon bestehenden Siedlungen mit Einzel- und Reihenhäusern aus den 60er und 70er Jahren, die dann frei werden, könnten jungen Familien Wohnraum bieten. Für die Einzelhandelsketten wäre eine mehrgeschossige Bauweise zur kombinierten Nutzung mit Wohnraum denkbar. Die wenig eingegrünten, versiegelten Autostellflächen

könnten durch Parkhäuser mit geringerem Flächenverbrauch ersetzt werden. Ein positiveres Beispiel ist das frühere Parkhaus auf dem Hörnlein-Areal.
Zum Abschluss wünsche ich mir, dass es mehr Begrünung beispielsweise durch Bäume in allen Ortsteilen gibt. Dem Autoverkehr sollte nicht die Wohnqualität, besonders im Altort-Wendelstein, zum Opfer fallen.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Baufläche G 1 wird erheblich reduziert, der größte Teil der betroffenen Bannwaldfläche wird aus der Planung genommen. Es wird nur so viel Wald beansprucht wie im unmittelbaren Anschluss auch wieder als Ersatz aufgeforstet werden kann. Bezüglich des G 2 ist festzustellen, dass dieses die günstigste und beste Erweiterungsmöglichkeit für gewerbliche Bauflächen im Markt Wendelstein darstellt und deshalb in der Planung verbleiben soll. Der Grünzug zwischen den beiden Gewerbegebieten wird auf einer ausreichenden Breite freigehalten. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

Bürger 51 – 15.06.2018

„Wir bitten Sie die folgenden Punkte zu prüfen und für eine Neuaufstellung zu berücksichtigen.

Verschmelzung Kleinschschwarzenlohe- Kornburg (Gl; W4)
In der Vergangenheit wurde mehrfach von dem ersten Bürgermeister Werner Langhans und dem zuständigen Planungsbüro Team 4 (Herrn Bauernschmitt) betont, dass eine Verschmelzung der einzelnen Ortschaften Kleinschwarzenlohe und Kornburg im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht geplant ist.
Dies widerspricht jedoch dem aktuellen Flächennutzungsplan.
Hierbei stellt sich die Frage, ob die Ortschaft Kornburg aufgrund ihrer Zugehörigkeit zur Stadt Nürnberg nicht berücksichtigt wird?
Wie Sie dem nachfolgenden Bild entnehmen können, wird zukünftig eine Trennung nur noch durch die Autobahn A6 und dem angrenzenden Lärmschutzwall vorhanden sein. Die Teilung der beiden Orte entspricht dann einer rein optischen Trennung. Abstand ca. 150 m“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die genannten Flächen stellen eine sinnvolle Weiterentwicklung des Orts Kleinschwarzenlohe dar. Eine Verschmelzung mit dem Ort Kornburg ist hierdurch nicht gegeben. Die A6 mit dem angrenzenden Lärmschutzwall bedeutet aus Sicht des Marktes eine markante und erhebliche Trennung zwischen den Orten. Zwischen dem Baugebiet W4 und der Autobahn verbleiben zudem große landwirtschaftliche Flächen. Unbeschadet davon wird die Baufläche W 4 zum Entwurf größtenteils aus der Planung genommen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 1 Anwesend: 19

Zersiedelung der Ortschaft Kleinschwarzenlohe (W4)
Durch die Grünzäsur im Bereich der Hochspannungstrasse (220kV) entsteht eine Aufsplittung des bestehenden Ortsteils Kleinschwarzenlohe und dem geplanten Neubaugebiet W4. Der Wunsch nach einer abgerundeten Ortskante durch das Planungsbüro wird durch die Erweiterung der Wohnbaufläche um das Baugebiet W4 nicht mehr gegeben sein.
Der bisherige Pufferstreifen, bestehend aus Ackerflächen, zwischen der Siedlung Kleinschwarzenlohe und der Autobahn A6 wird dadurch ebenfalls weitestgehend verloren gehen.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche W 4 wird zum größten Teil aus dem Entwurf genommen, die Fläche weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

„Verkehrsanbindung W4 / Verkehrsaufkommen
Die Verkehrsanbindung des geplanten Bebauungsgebiet W4 kann nur über die Heinrichwich-
,
Katzwanger- bzw. Kornburger Straße erfolgen.
Da die Kornburger- und die Katzwanger Straße zum jetzigen Zeitpunkt bereits durch den vorhandenen Verkehr heillos überlastet sind, ist eine Anbindung weitere Haushalte über diese beiden Straßen unserer Meinung nach nicht tragbar. Ein vermehrtes Wachstum bei aktueller Infrastruktur wird sich weiterhin negativ auf die ohnehin schon schwierige Verkehrslage/Parksituation in Wendelstein bzw. den einzelnen Ortsteilen auswirken.
Als Beispiel hierfür dienen die gravierenden Behinderungen der Feuerwehr Kleinschwarzenlohe auf dem Weg zu ihren Einsatzorten während der zahlreichen Einsätze am vergangen Montag 11.06.2018, da ein Durchkommen aufgrund vieler Engstellen - verursacht unter anderem durch parkende Autos - nur schwer möglich war. Auch für Busse, Winterdienstfahrzeuge, Rettungsdienste, Müllabfuhr, usw. ist es oft schwierig durch die Straßen durch zu kommen.
Laut bayerischem Landesamt für Statistik (herausgegeben im August 2016, Bestellnummer Z50021 201500) kam es im Zeitraum von 2010 bis 2015 zu einer Zunahme an Kraftfahrzeugen in Höhe von 732 Stück im Gemeindegebiet Wendelstein bei einem lediglichen Bevölkerungszuwachs von 63 Personen.

Fragwürdige Attraktivität des Wohnbaugebiets W4
Ein weiterer nicht unwesentlicher Aspekt, der unserer Meinung nach gegen das geplante Wohngebiet W4 spricht, ist dessen eher wenig verlockend wirkende Lage.
Einerseits eingepfercht von der Autobahn mit ihrem hohen Wall, andererseits abgeschnitten vom restlichen Ort durch den Grünstreifen und die 220 kV Hochspannungsleitung.

Gesundheitliche Risiken
Der seit Jahren wachsenden Kritik zur Nähe zu Hauptverkehrsachsen und Hochspannungsleitungen wird hier scheinbar keinerlei Aufmerksamkeit geschenkt, dabei sind deren Emissionen keineswegs zu vernachlässigen.
Von der 220 kV Leitung gehen sowohl starke elektrische, als auch magnetische Wechselfelder aus, welche im Verdacht stehen ein erhöhtes Krebsrisiko zu verursachen. Die empfohlenen Mindestabstände werden hier jedoch weit unterschritten. Durch die Faustformel 111 Me-

ter pro kV" ergibt sich also ein Mindestabstand von 220m. Der geringste Abstand von W4 zur Leitung beträgt jedoch nicht einmal 50m!
Abstand ca. 40m
Ebenfalls zu berücksichtigen, sind die Ausstöße von Lärm, Feinstaub und Abgasen durch den Verkehr auf der Autobahn, dem die Anwohner hier rund um die Uhr unterliegen würden. Dabei stellen diese eine nicht unerhebliche Gefahr für den Körper dar.
Wer tagsüber einer Geräuschkulisse von mehr als 65dB ausgesetzt ist, hat ein erhöhtes Risiko an Herz-Kreislauf Problemen zu erkranken. Ganz ähnlich sieht es mit der Belastung von Abgasen und Feinstaub aus.
Schlussendlich ist es fraglich, ob W4 aus gesundheitlicher Sicht ein attraktives Wohngebiet darstellt."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche W 4 wird zum größten Teil aus dem Entwurf genommen, die Fläche weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

„Isolation von Schutzgebiet
Durch das Gewerbegebiet G1 wird der jetzt schon schwierige Zugang zum Trockenbiotop für die angesiedelten Tiere weiter erschwert, da das Biotop bereits auf drei Seiten von versiegelten Flächen umgeben ist (südlich eingegrenzt durch die Einzelhändler Aldi und Edeka, auf nördlicher Seite begrenzt durch einen umzäunten Lagerplatz und ein ebenfalls umzäuntes Regenrückhaltebecken, sowie auf westlicher Seite durch die Staatsstraße)."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis ist berechtigt und soll bei der Detailplanung des Gewerbegebietes berücksichtigt werden. Gegebenenfalls können innerhalb der Baufläche auch naturnahe Grünflächen als Ergänzungsbiotope zum bestehenden Sandmagerrasen entstehen. Die Baufläche G 1 bleibt in der Planung, wird jedoch künftig als Mischgebiet dargestellt.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

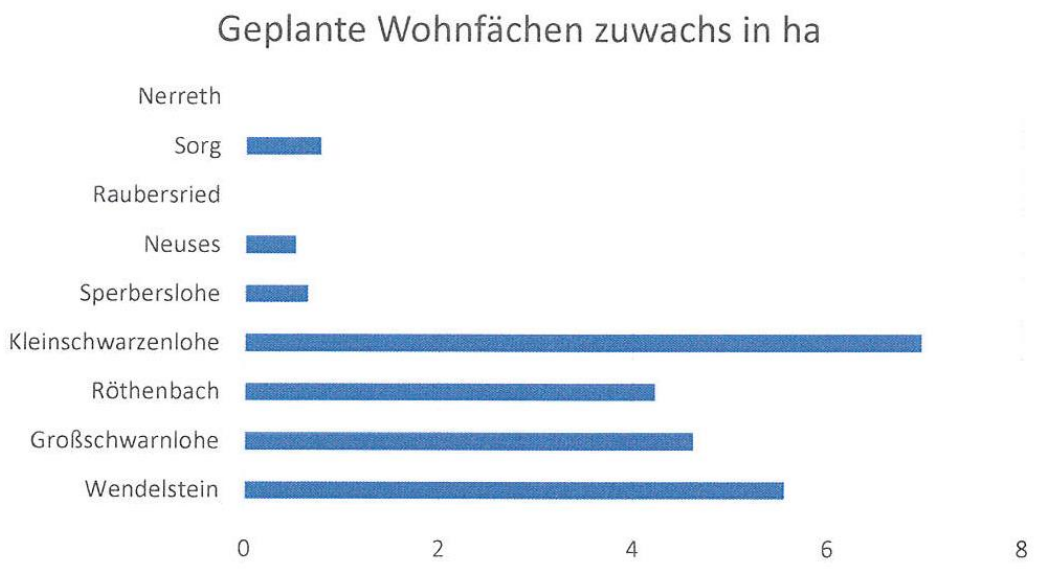
„Flächenverbrauch im Ortsteil Kleinschwarzenlohe
Aus unserer Sicht steht der Flächenzuwachs im Ortsteil Kleinschwarzenlohe, welcher sowohl nach Größe als auch nach der Einwohnerzahl zu den kleineren bis mittleren Ortsteilen gehört, in keinem Verhältnis zu den aktuellen Bevölkerungszahlen sowie der vorhandenen Fläche (siehe nachfolgende Tabellen 2 und 3).
Die für den Ortsteil Kleinschwarzenlohe geplante Erweiterung der Wohnfläche (6,97 ha) beträgt **30%** der gesamten neu geplanten Wohnbebauungsfläche im Gemeingebiet (23,33 ha) und entspricht **27%** der bereits vorhandenen Wohnfläche in Kleinschwarzenlohe (25,48 ha).
Der Zuwachs an Bebauungsfläche im Bereich Kleinschwarzenlohe (von 37,49 ha auf 48,1 ha) beträgt 10,61ha und entspricht somit 22%. Hierzu kommen zusätzlich noch ca. 5,15ha Ausgleichsflächen, welche für den kleinen Ort eine mächtige Größe darstellen.
Durch die zusätzliche Eingrenzung der Fläche Kleinschwarzenlohe -welche bereits durch die Autobahn A6, die Stromtrasse, Staatsstraßen, Schwarzach Auen etc. beschränkt ist - auf-

grund der geplanten Wohnbaugebiete wird ein natürliches Wachstum zukünftiger Generation weitestgehend verhindert.

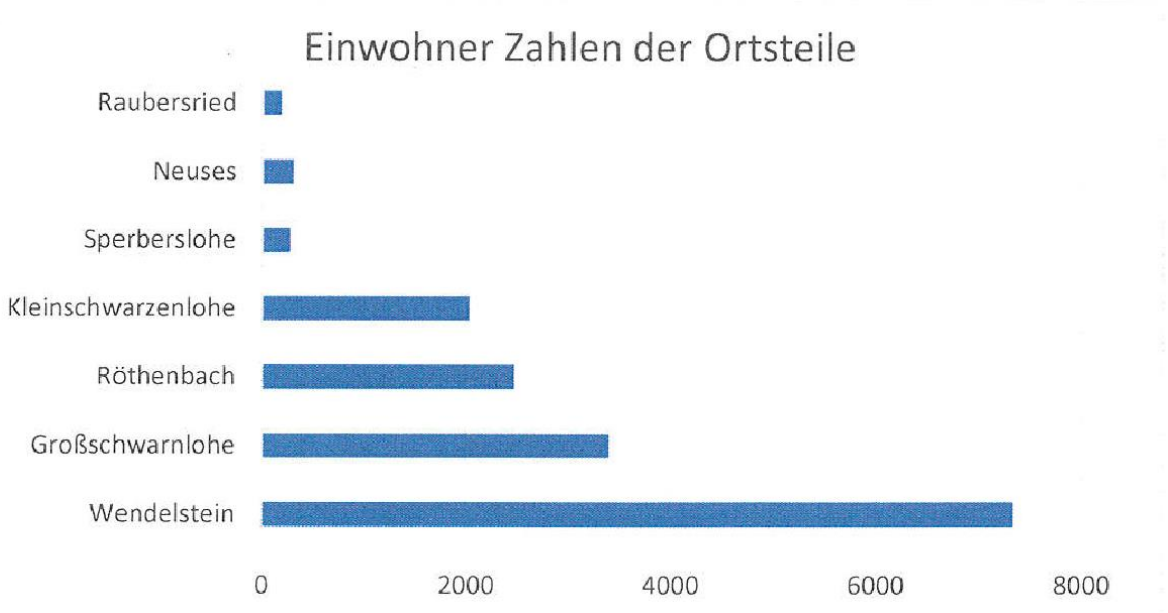
Tab 1: Flächenzuwachs und entsprechender prozentuale Anteil zum Gesamtwachstum der Orts-teile:

Ortsteile	W	Anteil in %	M	Anteil in %	G	Anteil in %	Gem	Anteil in %
Wendelstein	5,56	24%	2,09	53%	9,97	63%	0	0%
Großschwarn	4,62	20%	0	0%	1,62	10%	0,37	32%
Röthenbach	4,23	18%	0,36	9%	1,34	8%	0	0%
Kleinschwarz	6,97	30%	0	0%	2,84	18%	0,8	68%
Sperberslohe	0,65	3%	0,33	8%	0	0%	0	0%
Neuses	0,52	2%	1,03	26%	0	0%	0	0%
Raubersried	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Sorg	0,78	3%	0	0%	0	0%	0	0%
Nerreth	0	0%	0,16	4%	0	0%	0	0%
Gesamt	23,33	100%	3,97	100%	15,77	100%	1,17	100%

Tab 2:



Tab 3:



"

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund mehrerer Faktoren wird die Baufläche im Ortsteil Kleinschwarzenlohe erheblich reduziert, reduziert wird die Baufläche W 4, komplett gestrichen die Baufläche W 2 und Gem 1.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

„Verdrängung von wieder angesiedelten Wildtieren
Auf den geplanten Bebauungsgrundstücken G1 und W4 sind nach jahrelanger mühsamer Arbeit durch den Jagdpächter heute wieder Fasanen und Rebhühner heimisch, denen durch die Bebauung erneut ihr natürlicher Lebensraum genommen werden würde."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Bauleitplanung und einer gegebenenfalls erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfung zu beachten. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem betreffenden Landschaftsausschnitt nicht um einen besonders hochwertigen Teil der Landschaft handelt, zudem ist bereits jetzt eine hohe Belastung und Störung durch Spaziergänger und Hundehalter vorhanden. Unbeschadet davon wird der größte Teil der Baufläche W 4 aus dem Entwurf genommen und weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

Entzug von Flächen aus der Landwirtschaft
Wie Sie dem Punkt 10.1 des Flächennutzungsplans entnehmen können, spielt die landwirtschaftliche Flächennutzung im Markt Wendelstein eine große Rolle.
Jedoch liegt der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen mit 17,8% deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt, Tendenz sinkend.

Tatsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche (Stand 2010):	711 ha
Geplante neue Bebauungsflächen	44,24 ha
Benötigte Ausgleichsflächen, welche der Landwirtschaft zusätzlich entzogen werden.	21,80 ha
Verminderung der landwirtschaftlichen Flächen Gesamt	66,04 ha

Dies führt zu einer Gefährdung der Existenz ansässiger Landwirte, da es zu einem Verlust der Produktionsflächen kommt. Hier sollte die Gemeinde Wendelstein explizit darauf achten, dass Sie die wirtschaftliche Grundlage der Agrarbetriebe nicht weiter zerstört. Die landwirtschaftlichen Betriebe stellen einen wichtigen Faktor für den dörflichen Charakter der Ortsgemeinde dar. Es ist zu hinterfragen, ob eine Entwicklung vom Dorf zur Stadt gewünscht ist?

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die geplanten Bauflächen werden zum Entwurf deutlich reduziert, so dass auch die Beanspruchung landwirtschaftlich genutzter Flächen deutlich reduziert wird. Zudem ist mit der Darstellung im Flächennutzungsplan noch keine Änderung in der Art der Nutzung vorhanden, die dargestellten Flächen werden über viele Jahre bedarfsgerecht entwickelt. Hinsichtlich der benötigten Ausgleichsflächen wird der Markt Wendelstein die Beanspruchung wertvoller landwirtschaftlicher Flächen minimieren, insbesondere durch verstärkte Ausweisung von Ausgleichsflächen innerhalb bestehender gemeindeeigener Waldflächen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Bürger 52 – 12.06.2018

„Als Geschäftsführerin unserer FaXXXXXXX sehe ich mich aus Gründen der Standortsicherung und weiteren Entwicklung unserer Firma veranlasst, folgende Äußerung abzugeben.

1. Gegebene Situation

Wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich, sind im unmittelbaren Umfeld unserer Firma auf einer Fläche von rund einem Hektar insgesamt fünf gewerbliche Unternehmen tätig, was auf die vorhandene Bebauung und deren Beurteilung Auswirkungen hat.

Die Firmenstandorte befinden sich im nördlichen Anschluss an die mischgebietliche Nutzung des Altortes von Großschwarzenlohe und bilden den nordwestlichsten Abschluss des Ortsteiles von Großschwarzenlohe. Darüber hinaus liegen die Betriebe unmittelbar an der für im Landkreis Roth am stärksten befahrenen Kreisstraße RH 1 (DTV mehr als 10.000 KFZ) und an der ebenfalls stark belasteten Gemeindeverbindungsstraße vom Ortsteil Großschwarzenlohe nach Wendelstein-Kernort.

Während im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Großschwarzenlohe zum größten Teil eine mischgebietliche Nutzung festgelegt wurde (jetzige Standorte Fa. Baufachmarkt Wittmann und Versicherungsbüro Barmenia), sollen bis auf das Versicherungsbüro Barmenia, nun die übrigen gewerblich tätigen Firmen, und somit auch wir, von einer ausschließlichen Wohnungsnutzung überplant werden, was nach unserer Auffassung unseren Betriebsstandort gefährdet und zudem keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten mehr zulassen würde. Wir würden dadurch auch bauleitplanerisch in eine "Störerfunktion" geraten.

2. Unsere Betriebsentwicklung

Bereits ab dem Jahre 1914 wurde u. a. auf den heutigen Grundstücken Fl.-Nr. 82, 82/2, 83, 83/4, und 83/5 eine Sandgrube eröffnet und vor Ort Betonsteine zum Verkauf hergestellt. Daraus entwickelte sich alteingesessen unsere heutige Firma "Baufachmarkt Wittmann GmbH", bei knapp 5.800 m^2 an Betriebsfläche.
Zur Standortsicherung bezog die ehemalige Gemeinde Großschwarzenlohe in nördlicher Verlängerung zum dörflichen Mischgebiet unseren Betrieb mit in eine nach damaliger Sicht planungsrechtlich ausreichende mischgebietliche Nutzung in den Flächennutzungsplan mit ein.

Wir verstehen unsere Geschäftsfelder des Baustoffhandels zur wirtschaftlichen Existenzfähigkeit im Kontex zu den Baufach-Märkten OBI und Hornbach in Schwabach, Hage-Baumarkt in Feucht und OBI in Schwarzenbruck. Unser Einzugsgebiet deckt den nordöstlichen Landkreis Roth und die südlichen Ortsteile der Stadt Nürnberg ab.

Hinzu kommt, dass wir fachlich in der Lage sind, besondere Wünsche an Baustoffen durch Beratung und auch als Einzelanfertigungen zu beschaffen.

Um in unserer zwischenzeitlich globalisierten Welt wirtschaftlich existieren zu können, brauchen wir Planungssicherheit in der gemeindlichen Bauleitplanung; auch für entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten. Auf dem Bausektor ergeben sich ständig neue Baustoffe, für die wir Lagerflächen benötigen.

Unsere betriebliche Tätigkeit erfordert neben einer entsprechenden Kundenberatung am Betriebssitz auch eine erhebliche Lagerhaltung an Baustoffen unter Dach wie auch im Freien.

Der damit verbundene KFZ-Verkehr sowie Be- und Entladevorgänge (auch mit LKW und Gabelstapler) sind erheblich und gehen auch für die Umgebung nicht geräuschlos ab.

3. Bauleitplanerische Konsequenz

Unsere betriebliche Tätigkeit ist nach unserer Auffassung allein nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) nicht mit einer Festsetzung als Wohnbaufläche vereinbar.
Ob unsere Betriebstätigkeit den heutigen Anforderungen eines Gewerbetriebes entsprechend des § 6 der Baunutzungsverordnung entspricht, muss bauleitplanerisch im vorliegenden Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von Wendelstein geklärt werden.
Leider werden weder in der Begründung noch im Umweltbericht zum aufzustellenden Flächennutzungsplan Aussagen bisher darüber getroffen. Das ist für uns völlig unverständlich. Man hätte im Vorfeld, also im Rahmen der Sachverhaltsermittlung doch mit uns Kontakt aufnehmen können; was bürgerfreundlich gewesen wäre.

Die bauleitplanerische Feststellung bei Abschnitt 3.2 auf Seite 17 unten der Begründung zum Vorentwurf vom 22.03.2018 zum neuen Flächennutzungsplan, dass im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowohl der Standortsicherung der vorhandenen Betriebe sowie auch der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten und Möglichkeiten für neue Betriebsansiedlungen zur Stärkung des Marktes als zentralen Ort und Gewerbestandort eine große Rolle zukomme, soll offensichtlich für unseren Betrieb nicht gelten.
Es fällt auch auf, dass der Markt Wendelstein für den Ortsteil Großschwarzenlohe bisher keine gewerblichen Flächen ausgewiesen hat.

4. Bauleitplanerisch Fehlentwicklung

Würde nicht einmal die bisherige mischgebietliche Festsetzung des alten Flächennutzungsplanes für unseren Betrieb übernommen, so käme dies als Störer in einem bewusst gewollten Wohngebiet einer absehbaren Betriebsstilllegung gleich.
Vergleicht man Baufachmärkte andernorts haben diese eine entsprechende bauleitplanerische Absicherung erhalten.
Nicht verstanden werden kann, dass das Versicherungsbüro ,,Barmenia“ bauleitplanerisch nach wie vor einem Mischgebiet zugeordnet ist, und die übrigen vier Betriebe in die Existenznot führt.

5. Weitere existenzielle Standortsicherung unseres Betriebes

Wir sind Mitglied der Handwerkskammer Nürnberg und wurden u. a. auf die Veröffentlichung

- von 11 Regeln der IHK Nürnberg für die Standortsicherung von Betrieben (https://.ihk-nuernberg.de) und
- auf den Leitfaden zur Standortsicherung -bau rechtliche Rahmenbedingungen für Unternehmen- der IHK's München und Augsburg,

aufmerksam gemacht.

Haben Sie Verständnis, dass wir

- Abschnitt 1 (Rechtliche Standortfaktoren), Ziffer 1.1 (Baurecht) für bestehende Betriebe des Leitfadens der IHK München/Augsburg und
- konkret bezüglich unseres Betriebes auch Abschnitt 2 (Standortsicherung)

fachlich bezüglich der vom Markt Wendelstein geplanten Vorgehensweise weiter auswerten möchten.

Wir hoffen auf eine sachgerechte bauleitplanerische Standortsicherung unseres Betriebes."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die angesprochene Fläche wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Bürger 53 – 15.06.2018

„Gegen den derzeit vorliegenden Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für das Gebiet des Marktes Wendelstein möchte ich hiermit Widerspruch einlegen.

Zunächst möchte ich meinen Dank dafür aussprechen, dass Sie die Einstellung geäußert haben, dass Wendelstein sein Hauptwachstum bereits hinter sich hat und die derzeitige Suche nach Möglichkeiten neuen Wohnraum zu schaffen wohl hauptsächlich dem Erhalt des Status Quo dienen soll.

Allerdings bin ich mit der Auswahl der zur Prüfung vorgesehenen, möglichen Erweiterungsflächen stellenweise nicht einverstanden, was ich nachstehend ausführen möchte.

Neben dem Ortsteil Großschwarzenlohe sind für den Ortsteil Kleinschwarzenlohe die bei weitem größten Erweiterungsflächen im Entwurf des neuen FNP vorgesehen.
Das hat mich verwundert, denn sowohl in der Planungswerkstatt, als auch bei der Vorstellung der Ergebnisse im Rahmen einer MGR-Sitzung wurde vom Großteil der Beteiligten der Wunsch nach Verzicht auf Erweiterung des Ortsteils Kleinschwarzenlohe deutlich formuliert.
Im Kopf geblieben ist mir in diese Zusammenhang auch die Aussage am Ende der Vorstellung der Ergebnisse der Planungswerkstatt der Delegation aus Kleinschwarzenlohe von Ihnen, Herr Bürgermeister: „Wir nehmen auf, dass sich Kleinschwarzenlohe eigentlich keine Erweiterung wünscht."

Es ist mir bewusst, dass der FNP lediglich Flächen ausweist, die zur Prüfung anstehen. Trotzdem wundert es mich, dass an Flächen festgehalten wird, von denen die betroffenen Bürger deutlich keine Umwandlung in Wohn- oder Gewerbebebauung wünschen.

Im Rahmen einer sinnvollen, städtebaulichen Entwicklung sind lineare Bebauung oder fingerartige Bebauungen ja zu vermeiden und viel mehr eine eher kompakte Ortsentwicklung anzustreben. Nicht zuletzt aufgrund der hier bereits vorherrschenden, hohen Siedlungsdichte sollte eine ausladende Gestaltung der Ortsteile sowie ein dadurch hervorgerufenes, angedeutetes bzw. de-facto-Zusammenwachsen der verschiedenen Ortsteile vermieden werden. Sie, wie auch die Damen und Herren des Planungsbüro Team 4 hatten dankeswerterweise ebenfalls mehrfach darauf hingewiesen.

Nun bleibt aber festzuhalten, dass sich insbesondere Kleinschwarzenlohe, einst als sog. Straßendorf mit eben einer solch unerwünschten Ausrichtung entstanden, im Zuge der Sied-

lungserweiterung in den 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts zu einem kompakten Ortsteil mit kurzen Versorgungswegen entwickelt hat.

Beim Blick auf die Karte des Gemeindegebietes werden Sie kaum einen „runderen“ Ortsteil finden, weshalb Ortserweiterungen vor dem Hintergrund einer „Abrundung“ wenig logisch erscheinen.

Tatsächlich sind mit der für Gewerbe- und der für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen, die nördlich an das Ortsgebiet angrenzen Erweiterungen angedacht, die für meinen Begriffe doch sehr fragwürdig sind.
Ganz besonders aufgrund der Tatsache, dass bis auf Weiteres eine Hochspannungstrasse quer durch dieses Gebiet führt.
Unabhängig von erwiesenen oder vermuteten Gefahren einer solchen Trasse führt sie dazu, dass eine Neubebauung, wie in den Plänen ja auch vorgesehen, abgetrennt vom eigentlichen Ort erfolgen müsste.

Sicherlich gibt es Stimmen, die einen solchen Trennstreifen als „Grünanlage“ ggf. mit Spielplätzen oder ähnlichem als Gewinn ansehen, ich selbst kann allerdings nicht nachvollziehen, wie man solch einen abgesetzten Ortsteil ernsthaft entwickeln wollen kann, insbesondere, da ein solcher „Grünstreifen“ keinerlei Mehrwert bringen wird.
Wir haben nämlich das Glück, dort mit dem Übergang in die kleine Feldflur und von dort mit Landschaftsstrukturelementen in den Reichswald einen sehr gesunden und ansprechenden Ortsrandbereich zu haben, der von Kleinschwarzenlohern als Naherholungsgebiet wahrgenommen wird.

Zusätzlich würde auch das ein Zusammenwachsen von Ortsteilen bedeuten. Zwar in diesem Fall nicht von Wendelsteiner Ortsteilen aber vom Wendelsteiner Ortsteil Kleinschwarzenlohe und dem Nürnberger Stadtteil Kornburg. Dieses wären durch Bebauung unserer letzten Feldreihe in dieser Richtung gegeben und die Trennung nur noch durch die BAB6 vorhanden.
Für mich kein erstrebenswerter Zustand.
Zusätzlich hätten wir durch Aufgabe unserer Flächenreserven das angrenzende Nürnberg quasi für die Gestaltung unseres Ortsrandes zuständig gemacht, da wir alles bebaut hätten, was zu Wendelstein gehört. Lediglich ein paar versprengte, bereits zu Nürnberg gehörende Wiesen sind in dieser Richtung noch übrig, bevor mit den Wochenendgebieten die Feldflur endet.

Den hohen Wert muss man auch für die mögliche Wohnbaufläche zwischen Gemeindeweiher und Kornburger Straße heraus stellen.
Was wir hier vorfinden ist Jahrhunderte altes Grünland, also Wiesen und zwar echte Wiesen mit einer sehr vielfältigen Pflanzenzusammensetzung und somit auch eine entsprechend breitgefächerte Fauna.
Glücklicherweise wurden die Wiesen nicht wie in vielen Teilen Deutschlands üblich, so behandelt, dass sie heute eigentlich nur noch zwei bis drei Grasarten enthalten und im Jahr bis zu sechs mal gemäht werden.
Solche Flächen wären ausgesprochen artenarm und was doch überlebt, fällt nicht selten einem der vielen Grasschnitte zum Opfer.
Nicht so hier auf unseren Wiesen.
Jahrzehntelang darf man hier im Frühjahr und Herbst beispielsweise durchziehende Drosselschwärme von vielen Hundert Tieren beobachten, die diese Wiesen als nahrungsreiche Rastplätze nutzen. Viele bleiben auch und brüten in den angrenzenden Flächen.
Beispielsweise in der mit Mitteln des Landschaftspflegeverbandes angelegten Streuobstwiese, die direkt angrenzt oder auf der daneben befindlichen Feuchtwiese.

Diese wurde als Ausgleichsfläche mit weiteren Elementen (wechselfeuchte Mäh-Mulde, fünfreihige Hecke) für den Ausbau des Aldi / Edeka-Einkaufskomplexes angelegt und soll für den Verlust der dortigen Magerstandorte entschädigen.
Eine solche Funktion kann die Fläche nur haben, wenn sie von einer Wohnbebauung und der damit verbundenen Beeinträchtigung (Lärm, Begehung durch Erholungssuchende, Gassi-Geher, spielende Kinder, jagende Katzen und vieles mehr) deutlich abgesetzt ist.
Das gilt genauso für die alte Hecke, mit hohen Einzelbäumen, welche als Grenze für die mögliche Wohnbebauung hergenommen wurde.

Ich selbst pflege diese Hecke in Abstimmung mit der Eigentümerin seit vielen Jahren nach biologischen Aspekten (Auf-den-Stock-setzen, Beipflanzung weiterer Gehölze zur Aufwertung auf meine eigenen Kosten, Errichtung von Reißighaufen als Unterschlupf für Kleintiere, Schaffung von Totholz und Bruthöhlen durch gezielten Rückschnitt usw.). Die Lebensräume die hier über die Jahre entstanden sind, sind bemerkenswert und ich darf behaupten, dass die Entwicklung dieser Hecke ein herausragender Erfolg ist.
Auch hier gilt, dass ein Heranrücken von Wohnbebauung mit den entsprechenden Effekten dazu führen würde, dass dieses Biotop nur noch einen Bruchteil seiner Funktion ausführen könnte und für die Biodiversität nahezu verloren wäre.
Von der Beeinträchtigung für mögliche, anliegende Grundstückseigentümer in Form von herabbrechenden Ästen bzw. auseinanderbrechender Bäume (das meiste sind Weiden zu deren natürlichem Wachstumszyklus es gehört, dass sie sich etwa alle zehn Jahre erneuern, was passiert, indem die alten, spröde gewordenen Baumteile herunterstürzen,) ausgedehntes Wurzelwerk etc. noch gar nicht groß zu reden.

Auch nicht außer Acht lassen sollte man, dass es wohl nicht noch mal einen „idealeren“ Ortsrand- und Übergangsbereich in die Natur gibt, als die eben erwähnten Flächen. Hier trifft man noch auf den alten Ortskern, repräsentiert durch ein liebevoll restauriertes Gehöft mit Scheune und ausgedehntem Bauerngarten mit Obstbaumbestand. Diesen nutzen im Winter oft sogar diverse Wildtiere, nicht zuletzt die heute europaweit von dramatischen Rückgängen betroffenen Rebhühner, die einstige Allerwelts-Art, die heute als Juwel unserer Feldfluren gilt.

Auch die beiden Neubauten der letzten Jahre, die dort an die Wiesen anliegen, wurden im Rahmen der Ortsrandlage entwickelt.
So mussten teils sehr kostspielige Gartengestaltungen mit ausschließlich einheimisch-fränkischen Sträuchern und sogar mittelalten Bäumen vorgenommen werden um einen harmonischen und möglichst umweltverträglichen Übergang in den Außenbereich zu gewährleisten. Dies war Voraussetzung, um diese Einzelbaugenehmigungen zu erhalten.
Eine jetzt hier anschließende Bebauung würde diese Auflagen als Farce erscheinen lassen.
Zuletzt aber trotzdem nicht unwichtig gilt es auch zu erwähnen, dass bei Starkregenereignissen das Wasser über diese Wiesen Richtung Schwarzachtal abläuft, sich dann vor und innerhalb des jetzigen Ortsgebietes staut und dort in Keller eindringt, da es hier keine Entwässerung gibt, als die örtliche Kanalisation mit begrenzter Aufnahmefähigkeit.
Als langjähriger Anwohner haben wir hier auch in zweiter Reihe leidvolle Erfahrungen damit.

Dann musste ich auf der Karte „Landschaftsentwicklung“ feststellen, dass der Gemarkung Kleinschwarzenlohe nicht die Bedeutung beigemessen wird, die sie aktuell verdient.

Besonders der Punkt „Lebensraum Feldvögel“, der als Schwerpunkt entlang eines Bandes parallel zur Grenze des Marktes Schwanstetten angeordnet ist (und dort sicherlich auch richtig platziert ist,) darf Kleinschwarzenlohe nicht vorenthalten werden.
Bei Feldvögeln sind hierzulande traditionell Feldlerche und Rebhuhn als Zeigerarten einer umfassenden Lebensgemeinschaft von Feldtieren von Bedeutung, wie auch punktuell der Kiebitz und weiter Goldammer, Fasan etc.

Gerade aber Rebhuhn und Feldlerche sind in der Flur um Kleinschwarzenlohe und im weiteren Verlauf bis zum Ende des Gemeindegebietes bei Neuses in einer solchen Dichte zu finden, wie dies bundesweit aber auch im Gemeindegebiet seines Gleichen sucht.
Es dürfte kaum jemand geben, der im Thema steht und dem widersprechen kann. Selbst die bisherigen Vorkommensschwerpunkte um Raubersried und bei Großschwarzenlohe Höhe Hörnlein können die Vorkommen in der Gemarkung Kleinschwarzenlohe nicht übertreffen.
Ich bin mir sicher, dass entsprechende Untersuchungen, welche eine Bauplanung in solchen Fällen häufig begleiten, genau das bestätigen würden.

Somit ist auch das Teil meines Widerspruches.
Ich bitte darum, dass der Schwerpunkt „Lebensraum Feldvögel“ mit einem Symbol in den nördlich von Kleinschwarzenlohe befindlichen Feldern nachgetragen wird.
Um das etwas zu quantifizieren: dort, also im wesentlichen auf dem Gebiet einer möglichen, zukünftigen Gewerbe- und Wohnbebauung, haben wir heuer eine Paarhuhndichte beim Rebhuhn von vier. D.h. es leben auf dieser Fläche vier Rebhuhnpaare, welche zur Brut schreiten und hier regelmäßig ihre Jungen erfolgreich aufziehen.
Das bedeutet, dass im Herbst leicht zwischen 20 und 40 Vögel (Augenzeugenberichte können abgerufen werden) zuhause sind.
Und das auf einer Fläche von knapp 22 ha.

In der Wildbiologie werden Dichten immer auf 100 ha angegeben, was in diesem Fall einer Paarhuhndichte (Frühjahr) von 18 Paaren entspricht. Gemäß dem Bundesamt für Naturschutz erreichen Rebhühner in Deutschland heute oft nur noch Dichten von 1 Brutpaar (!!) pro 100 Hektar.

Des weiteren bitte ich um das Hinzufügen zweier weitere Symbole „Lebensraum Feldvögel“ in der Flur zwischen Kleinschwarzenlohe und Neuses, da sich die Situation hier ähnlich verhält.
Für Begehungen oder Monitoringprojekte stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Das zur Prüfung im neuen FNP vorgesehene Wohnbaugebiet neben dem ehemaligen Kindergarten ist dahingehend als weniger problematisch anzusehen. Der sicherlich ebenfalls gegebene ökologische Wert ist im Vergleich zu den vorgenannten Arealen eher gering. Zwar empfinde ich selbst eine Bebauung dieses Gebietes als ebenfalls wenig erstrebenswert aber wenn etwas in Kleinschwarzenlohe dafür vorgesehen werden muss, dann das.

Andererseits sehe ich auch die angedachte Entwicklung in Großschwarzenlohe als ungut an, finde aber, dass sich dazu hauptsächlich die Großschwarzenloher äußern sollten.
Einzig würde ich noch einmal anregen wollen, dass erneut über das von Wohnbebauung an drei Seiten umschlossene Feld- und auch das Waldstück (!) nachgedacht wird, welches wohl im Vorfeld schon aus der Planung herausgenommen wurde.
Im Rahmen einer sinnvollen Ortsentwicklung kommt man in meinen Augen um dieses Gebiet nicht herum.
Grundsätzlich könnte dieses Wäldchen ohne größere Probleme an anderer Stelle wieder aufgeforstet werden und für die, die sich eine Art „grüne Lunge“ innerhalb des Ortsteiles erhalten wollen, könnte man ja einen gewissen Bereich mit einer naturnahen Parkanlage oder Spielfläche zurück halten.
Aber das ist, wie gesagt, nicht mein Hauptanliegen.“

Herr Marktgemeinderat Rösler ist zur Beratung und Beschlusfassung nicht anwesend.

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
Die Baufläche W4 nördlich Kleinschwarzenlohe wird reduziert.
Die Baufläche W1 verbleibt in der Planung. Die Baufläche W 1 stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes dar. Die Hecke und die Streuwiese sind von der Planung nicht betroffen. Ausweichlebensräume für Rebhühner sind nördlich des Plangebietes vorhanden und werden auch durch die Rücknahme der Baufläche W 4 weniger beansprucht.
Das Symbol „Lebensraum Feldvögel" wird in den genannten Bereichen ergänzt, auch wenn die beschriebene hohe Bedeutung angesichts der nahen Bebauung und der hohen Frequenz von Spaziergängern und freilaufenden Hunden nicht ganz nachvollzogen werden kann.
Die angesprochene Baufläche in Großschwarzenlohe wird nicht weiter verfolgt. Ein großflächiger Eingriff in den Wald wird nicht für sinnvoll erachtet, da in Großschwarzenlohe ausreichend weniger konfliktträchtige Lagen als Bauland vorgesehen sind.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 16 Nein: 2 Anwesend: 18

Initiative „Bürger gestalten Wendelstein", Bündnis 90/Die Grünen und Bürger 54 bis 59

„Von Bündnis 90/Die Grünen, der Initiative „Bürger gestalten Wendelstein" sowie weiteren Bürgern wurden im Wesentlichen gleichlautende Einwendungen vorgebracht. Die Stellungnahmen liegen dem Marktgemeinderat im Original vor. Im Folgenden werden die Einwendungen nach den Hauptpunkten gegliedert behandelt.

„Formale und rechtliche Mängel"

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der vorliegende Vorentwurf ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches und weiterer Verordnungen erstellt worden. Er hat alle wesentlichen abwägungsrelevanten Aspekte berücksichtigt und es wurde eine besonders intensive und ausführliche Form der Bürgerbeteiligung durchgeführt. Eine Wiederholung des Vorentwurfs ist weder erforderlich noch sinnvoll.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

„Der Entwurf ist nicht durch die Beschlusslage im Gemeinderat gedeckt."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat hat sich in einer mehrstündigen Planungswerkstatt sowie in zwei Gemeinderatssitzungen ausführlich mit dem Vorentwurf beschäftigt und die vorliegende Vorentwurfsfassung beschlossen.

Der Gemeinderat hält an der Wohnbauflächenbedarfsermittlung fest. Die Forderung nach einer stärkeren Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose für den Markt Wendelstein bei der Wohnbauflächenbedarfsermittlung wird seitens des Marktes Wendelstein nicht für sinnvoll erachtet.

Die Oberste Baubehörde weist in ihren „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ ausdrücklich darauf hin:

„Grundsätzlich sollten Gemeinden bei ihrer Bedarfsprognose zusätzlich zu den gemeindespezifischen Daten auch die Daten des Landkreises und der Region einbeziehen, um die gegebenen Verflechtungen der Kommunen untereinander berücksichtigen zu können.

Der Markt Wendelstein ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum mit einem erwarteten Bevölkerungszuwachs von 5-6 bis 2036. Er grenzt direkt an die Städte Nürnberg und Schwabach an (Bevölkerungsprognose + 3,8% bzw. + 6,2 %). Im Lkr. Roth wird ein Zuwachs von + 1,3% erwartet.

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung des Marktes Wendelstein ist ganz entscheidend durch die massive Zurückhaltung bei der Ausweisung von Bauflächen in den letzten 20 Jahren begründet. Der Markt Wendelstein schließt sich der zutreffenden Analyse des Landratsamtes Roth an, das aufgrund der direkten Nähe zu Nürnberg und der sehr guten Verkehrsanbindung verbunden mit einem hohen Wohnwert zu einer großen Ansiedlungsnachfrage führt. Wendelstein könnte sofort ein erheblich größeres Bevölkerungswachstum erreichen, falls ein entsprechendes Bauflächenangebot vorgehalten werden würde.

Bzgl. des Auflockerungsbedarfs ist festzustellen: Das Potenzial an frei werdenden Einfamilienhäusern ist in der Statistik des Landesamtes bereits enthalten, unter Berücksichtigung dieses Potenzials wird die negative Bevölkerungsentwicklung von -1,5 % prognostiziert. Deshalb können die frei werdenden Einfamilienhäuser alleine nicht zur ausreichenden Befriedigung des Bauflächenbedarfes beitragen. Auch diesen Aspekt hat das Landratsamt treffend analysiert, das eine Kombination von Innenentwicklung und neuen Bauflächenausweisungen für angemessen erachtet.

Der Flächennutzungsplan stellt das städtebauliche Gesamtkonzept für die Entwicklung der Art der Nutzung im Marktgemeindegebiet dar. Die Planungsziele sind klar definiert.

Hinsichtlich des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen wird auf die aktuellen Gewerbeflächenkonzepte der Stadt Nürnberg und des Landkreises Nürnberger Land hingewiesen, die beide einen erheblichen Bedarf an Gewerbeflächen in der Region nachweisen und die ebenso deutlich herausstellen, dass der nachgewiesene Bedarf innerhalb der jeweiligen Gebietskörperschaften nicht oder nur schwer erfüllt werden kann. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Situation im Landkreis Roth hiervon erheblich unterscheidet, insbesondere nicht in den verkehrsgünstig und Ballungsraum nahe gelegenen Gemeinden wie dem Markt Wendelstein. Der Markt Wendelstein hat derzeit keine frei verfügbaren bebaubaren gewerblichen Bauflächen und kann weder Anfragen örtlicher Betriebe (Erweiterung, Umsiedlung) noch Anfragen auswärtiger Betriebe befriedigen. Deshalb ist die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen im Marktgebiet von Wendelstein erforderlich.

Der Gemeinderat entscheidet über Flächen und nicht über eine Nummerierung. Die vom Gemeinderat beschlossene Fläche ist im Vorentwurf dargestellt, der Planungswille des Gemeinderates ist damit exakt abgebildet, unabhängig davon ob gegenüber der Vorstellung im Gemeinderat aufgrund des Wegfalles einer anderen Fläche die Nummerierung insgesamt geändert wurde. Eine Wiederholung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt nicht. Eine erneute Planauslage ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ohnehin erforderlich.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

„Die Ermittlung der abzuwägenden Belange ist fehlerhaft."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Das angesprochene Baulandmodell der Gemeinde ist Teil der Abwägung, aber nicht alleiniger Abwägungsgegenstand. Dass die Gemeinde die Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer in die Ausweisungen einfließen lässt ist sinnvoll und notwendig. Planungen, die sich aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft der Grundeigentümer nicht realisieren lassen sind nicht erforderlich und widersprechen deshalb dem Grundsatz des Baugesetzbuches. Bezüglich der Stellungnahme zum Hörnlein-Areal wird auf das parallel laufende Änderungs- bzw. Bauleitplanverfahren hingewiesen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

„Relevante Belange sind nicht in der Abwägung berücksichtigt worden."

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die angesprochenen Belange sind dem Gemeinderat bewusst und wurden u.a. auch im Rahmen der Planungswerkstatt mit den Bürgern intensiv diskutiert und von den Bürgern selbst dem Gemeinderat vorgestellt. Die Berücksichtigung der vorgebrachten Verkehrsbelastung wird dadurch deutlich, dass die Gemeinde Bauflächen vor allem an verkehrsgünstigen Standorten ohne Durchfahrt von Wohngebieten etc. ausgewiesen hat. Auch nach erneuter Abwägung zur Erstellung des Entwurfes wurden vor allem verkehrsungünstig gelegene Standorte aus der Planung genommen.

Die Ausweisung von Ausgleichsflächen ist erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Der Markt Wendelstein wird die Schaffung von Ausgleichsflächen schrittweise und angepasst an die Ausweisung von Bauflächen vornehmen. Mit dem Landschaftsplan steht ein sinnvolles Ausgleichskonzept zur Verfügung. Auch sollen die Belange der Landwirte in das Ausgleichskonzept einfließen, z.B. durch Angebote des Flächentausches oder durch Aufwertung von gemeindeeigenen Waldflächen.

Der Ausbau von Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten wird entsprechend dem Bedarf erfolgen, bei dem angestrebten moderaten Bevölkerungswachstum ist nicht mit unlösbaren Problemen zu rechnen.

Auch die Ziele des Landschaftsplanes hat der Marktgemeinderat in die Abwägung eingestellt, dabei gehen aus Sicht des Marktgemeinderats an einzelnen Stellen die Belange der Siedlungsentwicklung im Rang gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor. Dies ist klassischer Gegenstand der kommunalen Abwägung.

Die amtliche Biotopkartierung stammt aus dem Jahr 1995. Die Übernahme der amtlichen Biotopkartierung ist Grundbestandteil des Landschaftsplanes. Ergänzend wurden eigene Erhebungen durchgeführt, dies ist im Planblatt erkennbar an dargestellten naturnahen Strukturen (z.B. Hecken, Brachflächen etc.), die nicht als kartierte Biotope gekennzeichnet sind.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

„Verfahrens- und Methodenmängel

Der Flächennutzungsplan ist handwerklich mangelhaft. Er ist zudem nicht auf dem aktuellen Stand der Stadtentwicklungsforschung.“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der vorliegende Vorentwurf entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches und weiterer einschlägiger Verordnungen und Vorgaben. Er hat die genannten Kriterien bei der Ausweisung von Bauflächen berücksichtigt, auch wenn es in einzelnen Fällen zu Konflikten zwischen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung und den Zielen der Ortsentwicklung kommt. Dies ist regelmäßig Teil der kommunalen Abwägung.

Die Bestandsaufnahme ist nicht nur in der Feststellung und Digitalisierung bestehender Flächennutzung erfolgt, selbstverständlich hat der Markt Wendelstein Ortsentwicklungsziele einfließen lassen, beispielsweise die Konzentration von Bauflächen auf die größeren Ortsteile und die Schonung kleinerer landwirtschaftlicher Ortsteile. Auch dieses Ergebnis der Planungswerkstatt wurde konsequent umgesetzt. Die Bauflächen sind zudem überwiegend an den wichtigsten Hauptverkehrsachsen ausgewiesen, so dass die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsströme problemlos abfließen können. Zudem sind keinerlei Ausweisungen vorgesehen die ein extremes Wachstums des Verkehrs erwarten lassen. Im Gegenteil ist mit der dargestellten Verbindungsstraße zwischen den Gewerbegebieten im Osten von Wendelstein auch hier eine planerische Lösung aufgezeigt. Auch nach erneuter Abwägung zur Erstellung des Entwurfes wurden vor allem verkehrsungünstig gelegene Standorte aus der Planung genommen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

„Sachliche Mängel des vorliegenden Vorentwurfs des Flächennutzungsplans

Der Plan enthält keine Perspektive für die Landwirtschaft“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Einwendung ist nicht nachvollziehbar.
Flächen für die Landwirtschaft (und die Forstwirtschaft) nehmen den größten Teil des Plangebiets ein. Dorfgebiete und Aussiedlerbetriebe wurden berücksichtigt (z.B. Rücknahme von Bauflächen gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan in Großschwarzenlohe wegen Nähe zu landwirtschaftlichem Betrieb). Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen wurde auf ein notwendiges Maß reduziert.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

„Der Flächennutzungsplan enthält keine Hinweise für die Bewältigung künftiger Verkehrsströme“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Die Einwendung ist nicht nachvollziehbar.
Zum einen werden sich durch die moderaten Ausweisungen die Verkehrsströme nicht wesentlich ändern. Zum anderen ist eine wichtige Entlastungsstraße zwischen den Gewerbegebieten dargestellt, die die stark belastete Straße Am Kohlschlag entlasten wird.
Die Verkehrsbelastung wurde zudem dergestalt berücksichtigt, in dem Bauflächen vor allem an verkehrsgünstigen Standorten ohne Durchfahrt von Wohngebieten etc. ausgewiesen sind.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 1 Anwesend: 19

„Der Flächennutzungsplan ist in zahlreichen Punkten widersprüchlich“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Widersprüche zwischen unterschiedlichen Planungszielen sind regelmäßig Gegenstand kommunaler Abwägungen. Dies gilt auch für die angesprochenen Beispiele. Der Marktgemeinderat hat unter Einbeziehung aller abwägungsrelevanten Sachverhalte gewichtet und entschieden.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

„Fehlerhafte Abwägungen bei den einzelnen Flächen“

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgende Beschlüsse:

<u>Wendelstein: Verbindungsstraße Richtweg / Sperbersloher Straße</u>

Die vorgesehene Straße führt zu einer Verbesserung des Verkehrsabflusses und zur Entlastung der stark belasteten Straße „Am Kohlschlag“ (die beispielsweise zu den Schulen führt). Die Kindertagesstätte liegt bereits an einer stark befahrenen Haupterschließungsstraße, der zu erwartende zusätzliche Verkehr wurde vom Marktgemeinderat bewusst in die Abwägung eingestellt. Es ist aus Sicht des Marktgemeinderats aber nicht mit einer derart erheblichen Verkehrszunahme zu rechnen, die erhebliche Auswirkungen auf die Gesundheit der Kinder in der Kindertagesstätte haben wird. Insgesamt überwiegen die Vorteile des besseren Verkehrsabflusses, da zahlreiche Anwohner (u.a. Seniorenwohnheime) am Kohlschlag entlastet werden. Zum Schutz und zur Abschirmung gegenüber der Kindertagesstätte werden bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes Vorgaben für abschirmende Pflanzungen dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Wendelstein: Irrlweg (W1 und W2)

Die Stellungnahme wird teils berücksichtigt. Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind aus Sicht des Marktgemeinderates ausreichend, um den zu erwartenden relativ geringen Verkehr durch die neuen Bauflächen aufzunehmen. Auch die vorhandene soziale Infrastruktur ist ausreichend.

Die Grünachse zwischen Raubersried, Wendelstein und Großschwarzenlohe bleibt in ausreichender Abmessung bestehen, die Lage der Baufläche W1 innerhalb eines wassersensiblen Bereiches (Darstellung im Landschaftsplan) wurde vom Gemeinderat im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Die Baufläche wird verkleinert, die Teilfläche W1 wird gegenüber dem Vorentwurf zurückgenommen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

Wendelstein: Kellerstraße (W4)

Die Baufläche wird nach erneuter Abwägung aller abwägungsrelevanten Belange aus der Planung genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Wendelstein: Sperbersloher Straße (G1)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche G 1 wird erheblich reduziert. Sie wird so abgegrenzt, dass östlich der geplanten Verbindungsstraße noch eine ausreichende Parzellentiefe möglich ist. Hierfür wird die Fl.Nr. 982/4 vollständig aus der Planung genommen und vom Flurstück 938/5 lediglich die westliche Hälfte beansprucht. Die hierfür erforderliche Ersatzaufforstung kann unmittelbar angrenzend im südlichen Teil der geplanten Baufläche erfolgen, so dass insgesamt in diesem Bereich kein Verlust an Waldfläche insgesamt auftreten wird und der sehr geringe Eingriff in den Bannwald vor Ort kompensiert wird.

Der Hinweis zu den Fl.Nr. 984, 985/2 und 985/3 wird zur Kenntnis genommen. Dieser Wald hat aber nach Auffassung des Gemeinderates wichtige abschirmende und gliedernde Funktionen zwischen dem geplanten Mischgebiet bzw. Wohngebiet und der Diakonie und dem östlich angrenzenden stark emittierenden Gewerbebetrieb und soll deshalb erhalten bleiben.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

Wendelstein: Richtweg (G2)

Die Fläche G 2 ist die sinnvollste Erweiterungsmöglickeit für gewerbliche Bauflächen im gesamten Marktgemeindegebiet. Die Fläche stellt eine sinnvolle Abrundung und Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets dar und ist eine der wenigen Möglichkeiten zur Schaffung von gewerblichen Bauflächen im Hauptort Wendelstein. Vor allem die gute Verkehrsanbindung spricht aus Sicht des Marktgemeinderats für diese Fläche. Zwischen der geplanten

Baufläche und dem Gewerbegebiet an der Sperbersloher Straße verbleiben ausreichend breite Grünflächen, die einen wirksamen Grünzug bilden können.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

Wendelstein: Gebiet neben der Diakonie (M1)

Die Baufläche verbleibt in der Planung. Sie erfordert nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft, auch der Abstand zum Wald lässt sich im nachfolgenden Planverfahren problemlos regeln, gegebenenfalls kann eine risikomindernde Waldrandbewirtschaftung vereinbart werden.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

Wendelstein: Gebiet neben der AWO (M2)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche ist zwar erheblich durch die angrenzende Bebauung und die Straße am Kohlschlag vorbelastet. Aufgrund des naturnahen Zustands der Fläche wird die Bewertung im Umweltbericht nach nochmaliger Prüfung beim Schutzgut Pflanzen und Tiere auf mittlere Erheblichkeit erhöht. In der Gesamtbewertung ergibt sich eine geringe bis mittlere Erheblichkeit.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 15 Nein: 4 Anwesend: 19

Wendelstein: Altes Brauereigelände (M3)

Die Planung des Baugebietes M3 entfällt nach erneuter Abwägung aller vorgebrachten Belange und wird zum Entwurf nicht mehr dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Großschwarzenlohe: Fläche zwischen Abraham und Lohbach (W1)

Zunächst ist festzustellen, dass es für dieses Gebiet einen Bebauungsplan gibt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan sieht sogar größere Grünzonen zum Lohbach dar als der Bebauungsplan. Auch hier wird deutlich, wie sehr der Marktgemeinderat Belange des Naturschutzes und Ergebnisse der Planungswerkstatt in die Neuplanung des FNP hat einfließen lassen.

Die Hinweise zu den hier vorkommenden Feldvogelarten werden zur Kenntnis genommen. Ob die genannte Fläche einen Brutlebensraum für die genannten Arten darstellt, muss aufgrund der erheblichen Randeinflüsse bezweifelt werden. Gelegentliche Sichtungen einzelner Tiere belegen keine Eignung der Fläche als Fortpflanzungsstätte. Die Belastung durch Spaziergänger und Hunde ist eben bereits vorhanden (bestehende wichtige Wegeverbindung östlich des Gebiets) und führt u.a. zu der Einschätzung des Planers. Am ehesten denkbar wären Vorkommen der Feldlerche, die trotz erheblicher Bestandsrückgänge immer noch eine

fast flächendeckende Verbreitung besitzt und für die Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden können.

Der Hinweis auf die vorhandene Bebauung „auf der grünen Wiese“ ist zutreffend, aus Sicht der Gemeinde ist aber mit einem dauerhaften Fortbestand der bestehenden Bebauung zu rechnen, so dass die Füllung der Lücke zwischen altem Ortskern und bestehender Bebauung südlich des Ortes planerisch sinnvoll ist. Auch das Landratsamt Roth sieht an dieser Stelle ein sinnvolles Siedlungspotenzial. Die angesprochene Erweiterungsmöglichkeit für den Betrieb Abraham ist gegeben, Baufläche G 1 (jetzt M 1) östlich des Betriebes Abraham. Der Betrieb Abraham befindet sich in einem Mischgebiet, so dass von einer Verträglichkeit mit einem benachbarten Wohngebiet ausgegangen werden muss. Die östlich angrenzende Fläche wird nach erneuter Abwägung aller vorgebrachten Belange als Mischgebiet dargestellt.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 1 Anwesend: 19

Großschwarzenlohe: Mittelweg östlich der Ligusterstraße (W2)

Die Planung des Baugebietes W2 entfällt nach erneuter Abwägung aller vorgebrachten Belange und wird zum Entwurf nicht mehr dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Großschwarzenlohe: Raubersrieder Weg (W3)

Der Gemeinderat entscheidet über Flächen und nicht über eine Nummerierung. Die vom Gemeinderat beschlossene Fläche ist im Vorentwurf dargestellt, der Planungswille des Gemeinderates ist damit exakt abgebildet, unabhängig davon ob gegenüber der Vorstellung im Gemeinderat aufgrund des Wegfalles einer anderen Fläche die Nummerierung insgesamt geändert wurde. Eine Wiederholung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt nicht. Eine erneute Planauslage ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ohnehin erforderlich.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Großschwarzenlohe: Hörnlein-Gelände (W4)

Die Baufläche ist grau hinterlegt (Bestand, Gewerbegebiet) und rot schraffiert (Planung Wohngebiet). Der Gemeinderat hat die Ausweisung dieser Fläche ausdrücklich zur Kenntnis genommen und auf die parallele räumliche Teilflächennutzungsplanänderung hingewiesen. Die Plandarstellung im Entwurf des Flächennutzungsplans ist deshalb durch die Beschlusslage des Marktgemeinderats zweifellos gedeckt, der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes bildet den Planungswillen des Marktgemeinderates ab. Eine Änderung in der Nummerierung ist in diesem Sinn unerheblich.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

Großschwarzenlohe: Fläche östlich der Schwander Straße (W ohne Nummer)

Die angesprochene Fläche ist nicht nur im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten, hier besteht ein rechtswirksamer Bebauungsplan der grundsätzlich umgesetzt werden kann. Aus dem genannten Grund ist die entsprechende Fläche als bestehende Baufläche im Flächennutzungsplan aufgenommen und auch nicht als Neuplanung gekennzeichnet.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Großschwarzenlohe: östlich des Betriebsgeländes Abraham (G1)

Der Marktgemeinderat von Wendelstein hält die Anbindung der bestehenden Bebauung an den gewachsenen Ortsteil Großschwarzenlohe für planerisch sinnvoll und richtig, insbesondere vor dem Hintergrund mangelnder, städtebaulich besser geeigneterer Alternativen. Konflikte mit dem Immissionsschutz sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Detail zu lösen. Die Fläche wird nach erneuter Abwägung aller vorgebrachten Belange als Mischgebiet dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Großschwarzenlohe: südlich der Grundschule (Gem1)

Die Baufläche dient einer möglichen Erweiterung/Ergänzung hier bestehender Gemeinbedarfseinrichtungen. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet besteht nicht.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Großschwarzenlohe: südlich Wendehammer Taubenstraße (Gem ohne Nummer)

Für dieses Gebiet besteht ein rechtswirksamer Bebauungsplan. Aufgrund der grundsätzlichen Eignung als Baufläche hält der Markt an der Darstellung der Baufläche fest.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 1 Anwesend: 19

Kleinschwarzenlohe: Fläche nordöstlich des bestehenden Ortes (W1)

Die Fläche stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortes dar. Der genannte Mindestabstand zur Hochspannungstrasse gilt für die Neuplanung von Hochspannungstrassen, der Schutzstreifen kann von Bebauung freigehalten werden. Die Bewertung der Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit wird beibehalten, Einzelbeobachtungen von Rebhühnern belegen keine Fortpflanzungsstätte. Diese ist in unmittelbarer Siedlungsnähe und starken Belastung durch Spaziergänger und Hunde sehr unwahrscheinlich. Evtl. artenschutzrechtliche Konflikte können zudem im Bebauungsplanverfahren bewältigt werden. Ausweichlebensräume sind im Gemeindegebiet großräumig vorhanden.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Kleinschwarzenlohe: Gelände nördlich des Ortes an der A6 (W4)

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Baufläche wird zum Entwurf erheblich verkleinert.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Kleinschwarzenlohe: Fläche hinter den Supermärkten (G1)

Der angesprochene Magerrasen wird von der geplanten Ausweisung nicht berührt. Es handelt sich ausschließlich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen zwischen Bebauung und Autobahn sowie großteils unter einer Hochspannungsfreileitung. Die detaillierte Eingriffsermittlung ist der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Die Eingriffsregelung kann grundsätzlich bewältigt werden.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 1 Anwesend: 19

Kleinschwarzenlohe: Feuerwehrgelände (Gem1)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Fläche wird im Entwurf nicht mehr als Baufläche dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Röthenbach b.St.W. Tiefentalstraße (W1)

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Fläche wird zum Entwurf bis auf das Grundstück FlNr. 105 nicht mehr als Baufläche dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Röthenbach b.St.W.: Südlich in der Lach (W2)

Die Grundstücke sind durch einen schmalen Erschließungsweg erschließbar, auch eine Hinterlieger-Bebauung ist grundsätzlich denkbar, deshalb verbleibt die Fläche in der Planung.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Röthenbach b.St.W.: Kugelhammerweg (W3)

Bei der Fläche handelt es sich um eine Waldfläche am Ortsrand von Röthenbach. Röthenbach ist am gesamten Ortsrand von Grünflächen umgeben, so dass nicht von „einer letzten Grünfläche in Röthenbach“ gesprochen werden kann. Die Bedeutung der Fläche für CO2 Bindung, Lärmschutz und Naherholung ist dem Gemeinderat bekannt und wird in die Abwägung ausdrücklich eingestellt. Es ist keine besondere oder herausragende Funktion der Flä-

che in diesem Sinne vorhanden. Die erforderlichen Abstände zur angrenzenden Waldfläche können durch eine risikomindernde Waldrandbewirtschaftung bewältigt werden. Die Fläche stellt aufgrund der vorhandenen Erschließung und der Lage außerhalb des Landschaftsschutzgebiets eine günstige Möglichkeit zur Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen im Ortsteil Röthenbach dar und verbleibt in der Planung.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

Röthenbach b.St.W.: Gelände neben dem neuen Friedhof (W4)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche wird zum Entwurf nicht mehr als Baufläche dargestellt.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Röthenbach b.St.W.: Gewerbegebiet beim Autohaus Löhlein (G1)

Die genannte Fläche wird bereits zum großen Teil gewerblich als Lagerfläche genutzt, bei der landwirtschaftlichen Fläche handelt es sich nicht um einen besonders ertragsreichen oder gut zu bewirtschaftenden Standort. Sie ist aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage sehr gut für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen geeignet, die Erschließung ist ausreichend vorhanden, die Fläche verbleibt deshalb in der Planung.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Neuses: Römerstraße (W1)

Die vorliegende Baufläche stellt die einzige sinnvolle und weitgehend konfliktfreie Erweiterungsmöglichkeit für Wohnbauflächen im Ortsteil Neuses dar. Sie ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan vorhanden und wurde im vorliegenden Entwurf aus Gründen des Siedlungsbildes verkleinert. Zur Einbindung in die Landschaft sind Grünflächen vorgesehen. Die Fläche soll deshalb in der Planung verbleiben.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 17 Nein: 2 Anwesend: 19

Sperberslohe: nördlich des Hembaches (W1)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Fläche wird aus der Planung genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

Zusammenfassung

Der Marktgemeinderat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurde nach der gesetzlichen Anforderung des Baugesetzbuches und weiterer Verordnungen und Vorgaben erstellt. Keine der beteiligten Fachbehörden hat hier einen Verfahrensfehler oder grobe inhaltliche Mängel festgestellt. Der vorgelegte Vorentwurf wird im Rahmen der weiteren Abwägung des Gemeinderates zum Entwurf weiterentwickelt, in diese erneute Abwägung sind ausdrücklich alle vorgebrachten Belange eingeflossen.

Zudem ist anzumerken, dass der Vorentwurf einen Großteil der Ergebnisse aus der Planungswerkstatt aufgegriffen und umgesetzt hat. Dies ist zum einen die sehr moderate Ausweisung von Bauflächen, die Konzentration von Bauflächen auf die Hauptorte, die Konzentration von Bauflächen an verkehrsgünstige Standorte um künftige Verkehrsbelastung zu minimieren etc. Deutlich wird das beispielsweise an den beiden Wohngebieten im Wendelsteiner Süden, wo nach den Ergebnissen der Planungswerkstatt eine deutliche Reduzierung der bisher bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen erfolgen sollte. Dies hat der Gemeinderat aufgegriffen und in ein planerisch sinnvolles Konzept umgesetzt. Dennoch sind die Einwender auch hier nicht mit dem Ergebnis zufrieden. Offensichtlich wird der Begriff der Abwägung völlig missverstanden, Abwägung heißt nicht, dass alle in der Planungswerkstatt oder von einzelnen Bürgern vorgebrachten Belange 1:1 umgesetzt werden, sondern dass diese Belange mit anderen Belangen abgewogen werden und je nach Einzelfall unterschiedliche Belange den Ausschlag geben.

Auch die nachträglich vom Marktgemeinderat beschlossenen Ergänzungen unterliegen allesamt einer erneuten Abwägung im Rahmen der Erstellung und Abstimmung des Vorentwurfes, letztendlich wird darauf hingewiesen, dass auch zum Entwurf des Flächennutzungsplanes eine erneute Abwägung stattfinden wird, bevor dieser zur Genehmigung vorgelegt werden kann.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 1 Anwesend: 19

Der Marktgemeinderat fasst insgesamt folgenden Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorausgegangenen Beschlüsse die Unterlagen für die öffentliche Auslegung erstellen zu lassen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja: 18 Nein: 1 Anwesend: 19

---

gez. Werner Langhans
Erster Bürgermeister

gez. Heike Polster
Schriftführer/in