

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/892/2019

Referat:	Baureferat	Datum: 16.07.2019
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	25.07.2019	öffentlich

Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung, Billigungsbeschluss und Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung

Sachverhalt:

Vom 18.03.2019 bis 26.04.2019 fand die öffentliche Auslegung statt. In dieser Zeit konnte jedermann die Unterlagen zu o. g. Bauleitplan in der Bauverwaltung einsehen und Stellungnahmen schriftlich vorbringen oder zur Niederschrift geben. Auf diesen Verfahrensschritt wurde ortsüblich hingewiesen.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben, bis zum 26.04.2019 zu o. g. Bauleitplan Stellung zu nehmen:

Landratsamt Roth
 Regierung von Mittelfranken
 Planungsverband Region Nürnberg
 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 Staatliches Bauamt - Straßenbau
 Wasserwirtschaftsamt
 Bund Naturschutz
 Main-Donau-Netzgesellschaft
 Handwerkskammer für Mittelfranken
 Industrie- und Handelskammer
 Kath. Pfarramt Nürnberg – Kornburg
 Evang. Pfarramt Nürnberg – Kornburg
 Evang. Pfarramt Röthenbach St.W.
 Evang. Pfarramt Wendelstein
 Kath. Pfarramt Wendelstein
 Kreishandwerkerschaft
 Kreisheimatpflegerin
 Bayerischer Bauernverband
 Kreisjugendring
 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler
 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
 Deutsche Telekom AG
 Deutsche Post
 Autobahndirektion Nordbayern

Regierung von Oberfranken SG Bergamt Nordbayern
Tennet TSO GmbH
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg
Bundesbahndirektion
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Zweckverband zur Wasserversorgung "Schwarzachgruppe"
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Gewerbeverband
Heimatverein
Obst- und Gartenbauverein
FF Großschwarzenlohe
FF Kleinschwarzenlohe
FF Sorg
FF Sperberslohe
FF Wendelstein
FF Röthenbach St.W.
FF Raubersried
FF Neuses
Landratsamt Roth Brandschutzdienststelle
Landesbund für Vogelschutz
Gemeinde Schwarzenbruck
Gemeinde Rednitzhembach
Markt Feucht
Markt Schwanstetten
Stadt Schwabach
Stadt Nürnberg
Einzelhandelsverband
Markt Pyrbaum
Gewerbepark Nürnberg-Feucht
Zweckverband z. Abwasserbeseitigung
Werkeverwaltung
Kabel Bayern GmbH & Co.KG
Umweltbeauftragter
Inklusionskreis

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange innerhalb der Frist keine Stellungnahme abgegeben haben, und geht davon aus, dass deren Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt werden:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Handwerkskammer für Mittelfranken
Kath. Pfarramt Nürnberg – Kornburg
Evang. Pfarramt Nürnberg – Kornburg
Evang. Pfarramt Röthenbach St.W.
Evang. Pfarramt Wendelstein
Kath. Pfarramt Wendelstein
Kreishandwerkerschaft
Kreisheimatpflegerin
Bayerischer Bauernverband
Kreisjugendring
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler

Deutsche Post
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg
Zweckverband zur Wasserversorgung "Schwarzachgruppe"
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Gewerbeverband
Heimatverein
Obst- und Gartenbauverein
FF Großschwarzenlohe
FF Kleinschwarzenlohe
FF Sorg
FF Sperberslohe
FF Wendelstein
FF Röthenbach St.W.
FF Raubersried
FF Neuses
Landesbund für Vogelschutz
Einzelhandelsverband
Markt Pyrbaum
Gewerbepark Nürnberg-Feucht
Werkeverwaltung
Kabel Bayern GmbH & Co.KG
Umweltbeauftragter
Inklusionskreis

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine negative Stellungnahme abgegeben haben:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Autobahndirektion Nordbayern
Regierung von Oberfranken SG Bergamt Nordbayern
Markt Schwanstetten
Gemeinde Rednitzhembach
Stadt Nürnberg

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wird folgendes vorgeschlagen:

Regierung von Mittelfranken – 18.04.2019

Der Markt Wendelstein hat sich in seiner Sitzung vom 13.12.2018 mit diesen Bedenken auseinandergesetzt und im Rahmen seiner Abwägungskompetenz seine Positionen dargelegt. Im Ergebnis wurden laut der vorliegenden Bauflächenübersicht, die beabsichtigen Wohnbauflächen auf 9,87 ha (-13,46 ha), die gewerblichen Bauflächen auf 9,88 ha (-5,9 ha) sowie die Gemeinbedarfsflächen auf 0,37 ha (-0,8 ha) reduziert bzw. anteilig auf die erhöhten gemischten Bauflächen mit nun 9,38 ha (+ 5,41 ha - insb. Flächen "M1" Kleinschwarzenlohe & "M1" Großschwarzenlohe) verschoben (vgl. Begründung, S. 68). Insgesamt ergibt sich damit eine Flächenreduktion von ca. 15 ha. Der Umfang der Flächendarstellungen steht nunmehr in Einklang mit den relevanten Erfordernissen der Raumordnung.

Nochmals hingewiesen wird auf Ziel 5.4.4.1 RP7, nachdem die Flächensubstanz des Waldes die durch entsprechende Vorhaben verloren geht, im Verdichtungsraum vollständig auszugleichen ist soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist. Auf den

im Rahmen der Abwägung vom Marktgemeinderat getroffenen Beschluss zur Abgrenzung der Fläche G1 im Markt Wendelstein, dass die verlorengelassene Bannwaldfläche unmittelbar im Anschluss innerhalb der geplanten Fläche wiederaufgeforstet werden kann und dadurch ein flächengleicher Ausgleich möglich ist, wird verwiesen. Ebenso ist bezüglich dieser Fläche erneut auf Ziel RP7 7.1.3.5 aufmerksam zu machen, nachdem das Europäische Lebensraumnetz Natura 2000, bestehend aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Vogelschutzgebieten erhalten und gepflegt werden soll. Auf die entsprechenden Hinweise der Höheren Naturschutzbehörde wird verwiesen.

Hinsichtlich der konkret geplanten Fläche "W3" in Kleinschwarzenlohe wird auf die aktuelle Bauleitplanung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/2 Kleinschwarzenlohe (Verfahren nach §13 a BauGB) hingewiesen. Zwischen der im Rahmen der FNP-Neuaufstellung geplanten Darstellung als Wohnbaufläche und der in o.g. Bauleitplanung konkret geplanten Festsetzung als Flächen für den Gemeinbedarf, ergibt sich ein Widerspruch der ggf. aufgelöst werden sollte.

Gegenüber dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan werden Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht erhoben.

Hinweise des SG 51 - Höhere Naturschutzbehörde der Regierung von Mittelfranken
Anmerkung zur Baufläche G 1 in Wendelstein: Ein Teil der Fläche im Nordosten steht als Bannwald unter Schutz und ist entsprechend auszugleichen. Dieselbe Teilfläche liegt randlich im Europäischen Vogelschutzgebiet "Nürnberger Reichswald" (Nr. 6533-471). Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung ist daher eine Verträglichkeits-Vorprüfung durchzuführen, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung kommen kann.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der Höheren Naturschutzbehörde zur Fläche G1 in Wendelstein werden beachtet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt.

Der Hinweis zur Fläche W3 in Kleinschwarzenlohe wird berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wird redaktionell an die vorgesehene 6. Änderung des Bebauungsplanes angepasst.

Planungsverband Region Nürnberg – 15.04.2019

Bewertung aus regionalplanerischer Sicht

Im Vergleich zum Beteiligungsverfahren nach § 4.1 BauGB wurden die Wohnbauflächen um ca. 13,5 ha reduziert, die gemischten Bauflächen um ca. 5,4 ha ausgeweitet und die gewerblichen Bauflächen um ca. 6 ha reduziert. In der regionalplanerischen Stellungnahme zum o.a. Verfahren vom 27.04.2018 wurde ein schlüssiger Bedarfsnachweis für die Flächendarstellungen gefordert. Auf Grund der dargestellten Flächenreduzierungen wird diese Forderung nicht mehr aufrechterhalten. Eine im ersten Verfahrensschritt dargestellte Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Regionalen Grünzugs ist in den o.a. Planunterlagen nicht mehr enthalten, was aus regionalplanerischer Sicht begrüßt wird.

Bezüglich der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen (G1) an der östlichen Sperbersloher Straße wurde in der Stellungnahme vom 27.04.2018 auf das tangierte SPA-Gebiet Nürnberger Reichswald, den Bannwald Südlicher Reichswald und das Landschaftsschutzgebiet "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen

Rezat u. Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" hingewiesen und eine enge Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen gefordert. Im nun vorliegenden Planentwurf wurde die gewerbliche Baufläche (G1) reduziert. Es wird an dieser Stelle bereits vorsorglich darauf hingewiesen, dass laut Aussage der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken bei einer potentiellen späteren verbindlichen Bauleitplanung zwingend eine Verträglichkeits-Vorprüfung durchzuführen sei, ob es bezüglich des SPA-Gebiets zu erheblichen Beeinträchtigungen bei der Realisierung der dann angedachten Bauleitplanung kommen könnte.

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

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Verträglichkeitsvorprüfung beim Gewerbegebiet G1 in Wendelstein wird beachtet.

Landratsamt Roth – 25.04.2019

Zum o.g. Bauleitplanverfahren hat das Landratsamt Roth zuletzt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Der Entwurf wurde in der Zwischenzeit überarbeitet. Unsere Anregungen im vorhergehenden Verfahrensschritt wurden dabei überwiegend berücksichtigt.

In unserer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden verschiedene Gesichtspunkte zu Umfang und Lage von Flächenausweisungen aus ortsplanerischer Sicht angesprochen. Der Markt Wendelstein hat diese Gesichtspunkte offensichtlich diskutiert und sich dann im Ergebnis doch zu einer sehr zurückhaltenden Flächenausweisung entschieden.

Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu kritisieren.

Unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gern. § 4 Abs. 2 BauGB bezieht sich daher nicht mehr auf übergeordnete Planungsgesichtspunkte sondern auf die Verträglichkeit der Ausweisungen mit den öffentlichen Belangen unseres Aufgabenbereiches.

Dem vorliegenden, überarbeiteten Planungsentwurf in der Fassung vom 13.12.2018. stehen öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches grundsätzlich nicht entgegen.

Zu einzelnen Aspekten der Planung haben wir aber nochmals folgende Anmerkungen:

1. Im Entwurf ist u. a. der Erhalt von mächtigen Altbäumen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen, vorgesehen. Hierzu sollte aus naturschutzfachlicher Sicht aber noch konkretisiert werden, wie die Altbäume erhalten werden können.
2. Zur Wohnbaufläche W 2 in Wendelstein weisen wir nochmals darauf hin, dass der Espangraben dringend renaturiert und als Grünzug zur Einbindung des neuen Baugebietes am Siedlungsrand erhalten werden sollte.
3. Im Bereich des Gewerbegebietes Wendelstein W 4.3 und W 4.4 wurde vermutlich im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten Parzellen 39-45 das Planzeichen 15.6 eingetragen. Hierauf sollte in der Begründung kurz eingegangen werden (Nutzungsbeschränkung für die Nachtzeit im Bebauungsplan?).
4. Die geplanten Ausweisungen der gemischten Bauflächen M 1 im OT Großschwarzenlohe und M 1 im Ortsteil Kleinschwarzenlohe sind zwar grundsätzlich denkbar. Allerdings ist aus unserer Sicht die Umsetzung einer Mischgebietsnutzung i. S. d. § 6 BauNVO in

unbebauten Bereichen hinsichtlich der nach Rechtsprechung erforderlichen Durchmischung kritisch zu sehen. Es darf im Ergebnis zu keinen sog. "Scheinausweisungen" führen. Die geplanten Flächenausweisungen sollten unter diesem Blickwinkel nochmals überprüft werden.

5. Aus der Sicht des LRA wird die Ausweisung der gemischten Baufläche M 2 im OT Sperberslohe als Erweiterungsreserve für den bestehenden Betrieb weiterhin kritisch gesehen. Die Talraumfläche ist nicht als potientiellles Bauland einzustufen. Außerdem handelt es sich bei dem Betrieb augenscheinlich um einen "Gewerbegebietsbetrieb" (typisierende Betrachtungsweise), nicht aber um einen Mischgebietsbetrieb. Die Ausweisung einer gemischten Baufläche könnte einer Erweiterung eines "Gewerbegebietsbetriebes" entgegenstehen. Aus unserer Sicht wird hier ein Ausweisungsverzicht angeregt mit der Option einer Betriebserweiterung im Rahmen des § 35 Abs. 4 BauGB.
6. Zu den weiteren im vorliegenden Entwurf geplanten Flächenausweisungen sind keine Anmerkungen veranlasst.

Wir bitten Sie unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Auf die in § 4 a Abs. 3 BauGB genannten Möglichkeiten bei einer erneuten Auslegung nach Änderung des aktuellen Entwurfes weisen wir hin.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1:

Maßnahmen zum Erhalt der Altbäume werden in der Begründung ergänzt (Pflugeschnitt, Entsiegelung des Wurzelraums).

Zu 2:

Der Hinweis zum Espangraben wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Detail geprüft.

Zu 3:

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Wendelstein rechnet mit mehreren Interessenten für gewerbliche Nutzungen, die in einem Mischgebiet zulässig sind. Deshalb erscheint die Ausweisung als Mischgebiet sinnvoll.

Zu 5:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die gemischte Baufläche verbleibt in der Planung. Sie soll auch eine Pufferung gegenüber dem nördlich angrenzenden Wohngebiet darstellen und ggf. Betriebswohnen aufnehmen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth – 20.03.2019

Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen. Die Hinweise aus landwirtschaftlicher bzw. agrarstruktureller Sicht wurden in der Abwägung entsprechend gewürdigt.

Bereich Forsten:

Wendelstein G 1: Es bleibt bei der bisherigen Einschätzung, dass die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der östlichen Sperbersloher Straße insoweit unterbleiben sollte, wo sie Bannwald betrifft. Dieser Wald ist nach Art. 11 BayWaldG auf Grund seiner besonderen Bedeutung durch Rechtsverordnung geschützt.

Zudem weisen wir speziell bei dieser Fläche nochmals auf folgende Empfehlung aus unserer Erststellungnahme hin: "Um künftigen Gefahren für bauliche Anlagen vorzubeugen, sollten kritische Abstandssituationen vermieden und die Baumfallzone von Bauwerken freigehalten werden." Der Abstand zwischen Wald und Bauwerken, in denen sich regelmäßig Menschen aufhalten, sollte hier 25 Meter betragen. Eine ausreichende Grundstückstiefe ist unter dieser Voraussetzung hier wohl kaum erreichbar.

Ebenfalls Bannwald ist die komplette Flurnummer 994/0. Diese würde von der geplanten **Verbindung G 1 zu G 2** durchschnitten und eine Rodung wäre erforderlich. Somit sollte diese Straße in dieser Form in Frage gestellt werden, da die Erschließung bereits über den bestehenden Weg in West-Ost-Richtung (zu "Am Kohlschlag") gegeben ist und außerdem der für das Innenklima wichtige Grünzug unterbrochen würde. Eine Rodung von Bannwald sollte auch hier vermieden werden. Dies steht so auch in der Begründung auf Seite 79 unter Punkt 11.2: "Da Waldflächen wichtige Funktionen für Naturhaushalt und Erholung besitzen, sollen vorhandene Waldflächen erhalten bleiben und ihre ökologische Leistungsfähigkeit verbessert werden."

Sehr erfreulich ist, dass die Fläche **W 4** komplett aus der Planung genommen wird und der Bannwald erhalten bleibt!

Zu dem Punkt "**Allgemein**": Es ist genau richtig, dass der Landschaftsplan die Ziele für das Gemeindegebiet formuliert. Die Ausführungen in Punkt 14.3.5 enthalten jedoch konkrete Bewirtschaftungsmaßnahmen für die Waldflächen und gehen damit über eine reine Zielsetzung hinaus (siehe Seite 89 Spiegelstriche).

Beschlussvorschlag

Das Gewerbegebiet G1 in Wendelstein verbleibt in der Planung. Die Anforderungen aufgrund des Schutzes als Bannwald können durch flächengleiche Ersatzaufforstung unmittelbar anschließend erfüllt werden. Der Markt Wendelstein wird auch angrenzende Flächen erwerben können, die entsprechend risikomindernd, den Zielen des Vogelschutzgebietes entsprechend und unter Erhaltung der Waldeigenschaft umgebaut werden können (Aufbau eines gestuften Waldrandes aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung unter Entfernung von windwurfgefährdeten Bäumen). Hiermit kann die angesprochene Baumfallzone innerhalb der zu erhaltenden Waldfläche liegen und ein entsprechender Abstand zwischen Wald und Bauwerken ist nicht erforderlich.

Auch die geplante Verbindungsstraße von G1 zu G2 verbleibt in der Planung. Sie ist verkehrstechnisch sinnvoll und erforderlich. Auch hier soll der erforderliche Bannwaldausgleich möglichst vor Ort erfolgen. Die Details der Trassenführung sind dem späteren Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Zu den allgemeinen Hinweisen wird in der Begründung nochmals darauf hingewiesen, dass es sich lediglich um Anregungen und Vorschläge, keine konkreten Bewirtschaftungsvorgaben handelt.

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg – 17.04.2019

Wasserversorgung

Die Versorgung ist durch das Wasserversorgungsnetz der Gemeindewerke Wendelstein und des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe sichergestellt.

Im dem Gemeindegebiet befinden sich mehrere Wasserschutzgebiete für diese Wasserschutzgebiete existieren Rechtsverordnungen die Eingriffe sowie den Umgang mit Grundwasser gefährdenden Stoffen regeln. Innerhalb der Wasserschutzgebiete befinden sich mehrere Schutzgebietszonen (I - III), die eine unterschiedliche Empfindlichkeit haben. Die höchste Empfindlichkeit haben die Schutzzone I und II. Die Flächen innerhalb der Trinkwasserschutzgebiete und teilweise auch darüber hinaus haben zudem hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Altlasten

Das Gelände GE-Feucht gilt als Altlastengelände und ist im Altlastenkataster eingetragen. Einzelne Teilflächen wurden altlastensaniert.

Konkrete Baumaßnahmen sind jeweils im konkreten Einzelfall diesbezüglich zu prüfen und mit den zuständigen Behörden im Vorfeld einer Planung abzustimmen.

Im Planungsgebiet "Sorg" befindet sich im Gewerbeanwesen Talstraße 6 eine Grundwassersanierungsanlage für CKW (Chlorierte Kohlenwasserstoffe). Diese Anlage ist noch in Betrieb. Die gereinigten Abwässer werden in die Schwarzach abgeleitet. Bei künftigen Baumaßnahmen in diesem Bereich müssen die jeweiligen Bauherren auf die Grundwasserverunreinigung hingewiesen werden. Bei Baugrubenwasserhaltungen oder Wärmepumpenanlagen sind Wiedereinleitungsgrenzwerte zu beachten.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wasserbau

Allgemeine Hinweise:

Bei Baugebieten in/ an Hanglagen ist eine ordnungsgemäße Entwässerung des Oberflächenwassers zu gewährleisten, um Schäden an der künftigen Bebauung auszuschließen. Daher sollten bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung zumindest überschlüssig oberhalb des eigentlichen Baugebiets gelegene Hangeinzugsflächen mit betrachtet werden.

Bei Bauflächen in der Nähe von Gewässern (auch III. Ordnung) sind grundsätzlich ökologische Aspekte, Zugänglichkeit für zukünftige Gewässerunterhaltungsmaßnahmen sowie die Hochwassergefahr zu betrachten. Die Beschränkung der Betrachtungen auf Versiegelung ist nicht ausreichend.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise zum Überschwemmungsgebiet der Schwarzach:

Das Überschwemmungsgebiet der Schwarzach ist im vorliegenden Entwurf (Anlage 6) dargestellt. Die Darstellung im Plan ist jedoch sehr grob, so dass eine genaue Überprüfung kaum möglich ist. Hier wäre eine Darstellung in einem anderen Maßstab dringend angeraten, um planerische Rückschlüsse daraus ziehen zu können und diese bei Planungen berücksichtigen zu können.

Beschlussvorschlag

Das Überschwemmungsgebiet ist nicht nur in der thematischen Karte 6 dargestellt, sondern auch im Flächennutzungsplan im Maßstab 1 : 5.000. Dies entspricht den Vorgaben zur Erstellung eines Flächennutzungsplanes.

HQ extrem:

Am 22. Dezember 2015 wurden in Bayern Hochwasserrisikomanagementpläne veröffentlicht, deren Ziel eine Reduzierung der negativen Folgen des Hochwassers für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte ist. Die Pläne wurden für die Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete) auf der Grundlage von Hochwassergefahren- und -risikokarten erstellt (§ 75 WHG). Die Hochwassergefahren- und Risikokarten liefern detaillierte Informationen zur Hochwassergefährdung und der betroffenen Nutzung (§ 74 WHG). Die Hochwassergefahrenkarten nehmen Bezug auf drei Hochwasserszenarien. Sie erfassen u.a. auch Gebiete, die bei Extremereignissen (HQextrem, in etwa der 1,5-fache Wert eines hundertjährigen Hochwasserereignisses) überflutet werden (§ 74 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Diese dienen vorwiegend der Information und als Grundlage für den Katastrophenschutz, sie stellen aber auch eine wichtige Entscheidungshilfe bei den kommunalen Planungen dar. Die Hochwassergefahren- und -risikokarten können im Internet abgerufen werden (<http://www.hopla-main.de>).

Aufgabe der Wasserwirtschaftsämter ist es, im Bauleitplanverfahren im Rahmen der Behördenbeteiligung auf im Raum stehende Hochwassergefahren, wie sie sich z. B. aus den Hochwassergefahren- und -risikokarten bei einem HQextrem ergeben können, hinzuweisen. Dieser Verpflichtung sind wir hiermit nachgekommen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis auf mögliche Extremereignisse wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung werden die hier potenziell betroffenen Bauflächen ergänzt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwässer aus den Entwässerungsbereichen der OTs Großschwarzenlohe, Kleinschwarzenlohe, Röthenbach s.W., Neuses, Raubersried, Sorg und Wendelstein werden zur Kläranlage des ZV zur AWB Unteres Schwarzachtal übergeleitet. Der Anschluss des OTs Sperberslohe an die Zweckverbandskläranlage ist in den nächsten Jahren angedacht.

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt überwiegend im Mischsystem. Das Muna-Gelände (Gewerbegebiet) ist an die Entwässerung der Stadt Nürnberg angeschlossen. Die Zweckverbandskläranlage wurde im Jahr 2017 überrechnet und neu verbeschrieben. Die Mischwasserbehandlung im Verbandsgebiet wurde überrechnet und liegt zur Begutachtung vor, hieraus ergeben sich einige umzusetzende Maßnahmen. Im Kernbereich wurden in letzter Zeit bereits einige Baugebiete und Gewerbegebiete im Trennsystem erschlossen, hier wurden wasserrechtliche Erlaubnisse für die Einleitung von Niederschlagswasser erteilt, bzw. neu erteilt. Dies ist der Vorgabe der ortsnahen Beseitigung von Niederschlagswasser als auch dem Umstand geschuldet, dass die weiterführend Mischwasserkanalisation oftmals an der Grenze der hydraulischen Aufnahmefähigkeit ist. In einigen Bereichen, wie z.B. nördlich von Kleinschwarzenlohe (M1, W3), südlich von Großschwarzenlohe (M1, W1, W4), südlich und westlich von Wendelstein (W2, M1, M2, G1, G2) und nördlich von Röthenbach (M1, M2) ist die Ableitung von Niederschlagswassers und von Vorflurwässer mit teils erheblichen Einzugsflächen schwierig bzw. nur eingeschränkt möglich. Das dortige Gelände ist sehr flach und die bestehenden Ableitungsgräben nur bedingt leitungsfähig, da diese oftmals durch Altbebauungen führen und dort meist zu klein verrohrt wurden. Auf einen Schutz vor Starkregenereignissen und urbanen Sturzfluten sollte bei weiteren Flächenausweisungen als auch im Bestand besonders geachtet bzw. Sicherungsmaßnahmen getroffen werden.

Im vorgelegten Flächennutzungsplan werden langfristig erhebliche Flächen für Bebauungen neu ausgewiesen, zusätzlich sollen viele Flächen umstrukturiert bzw. umverteilt und verdichtet werden.

Nachfolgendes ist zu berücksichtigen:

Entsprechend dem WHG sind neu auszuweisende Baugebiete im Trennsystem zu erschließen. Die Neuversiegelung ist zu minimieren, ortsnaher Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung z.B. durch Gründächer, Wasserflächen, usw. sind anzustreben. Der Untergrund im Gemeindegebiet ist meist schlecht versickerungsfähig, trotzdem ist die Versickerung von Niederschlagswasser anzustreben, wenn dies nachweislich nicht geht bzw. nicht zumutbar ist, kann das Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben in ein Gewässer abgeleitet werden.

Vorhandene noch nicht genehmigte Niederschlagswassereinleitungen sind aufzunehmen und mit Planunterlagen zur Genehmigung einzureichen. Bei Neuerschließungen hat die Planung der Niederschlagswassersammlung und Ableitung unter o.g. Vorgaben rechtzeitig zu erfolgen, diese ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen.

Bereits abgelaufene Niederschlagswassereinleitungsgenehmigungen sind zeitnah, ablaufende sind rechtzeitig unter Vorlage von aktuellen und den heutigen Vorgaben angepassten Planunterlagen neu zu beantragen.

Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen und die natürlichen Vorflutverhältnisse sind zu beachten. In den oben bereits beschriebenen Bereichen sollten Überrechnungen zur Überflutungssituation erstellt und Maßnahmen zeitnah umgesetzt werden.

Nördlich des Ortsteiles Neuses ist ein kleines Wohnbaugebiet in einer Senke geplant. Leider wurde die Vorflut (Ablauf) dieser Senke zur Schwarzach bereits vor längerem durch eine Bebauung verbaut bzw. maßgeblich gestört. Der ursprünglich im tiefsten Bereich verlaufende Entwässerungsgraben wurde vermutlich bereits vor längerem an den oberen Wegrand der landwirtschaftlich genutzten Fläche verlegt. In diesem Bereich ist mit Staunässe zu rechnen. Schäden an den Kellern der im Abflussbereich stehenden Häusern sind dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg bekannt.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Markt Wendelstein wird die angesprochenen Niederschlagswassereinleitungsgenehmigungen auch unter Berücksichtigung der neuen Planungen beantragen. Auch die Hinweise zum Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten werden zur Kenntnis genommen und entsprechende Maßnahmen zum Schutz geprüft.

Staatliches Bauamt Nürnberg – 26.03.2019

Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu, wenn die Auflagen unseres Schreibens vom 02.09.2018 (Az.: S1400-4322.1-2126) berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise und Auflagen des genannten Schreibens wurden beachtet.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien – 10.04.2019

Durch die o. g. Bauleitplanung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass der o.g. Flächennutzungsplan gemäß § 1 Absatz 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Wir behalten uns vor, zu dem o.g. Verfahren und zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Außerdem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass es sich bei Bahnflächen um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Planungshoheit für diese Betriebsanlagen der Eisenbahn liegt ausschließlich beim Eisenbahn-Bundesamt; in jedem Fall sind damit die betreffenden Bahnflächen sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bund Naturschutz in Bayern e.V. – 24.04.2019

Nach Durchsicht der Unterlagen möchten die BN Ortsgruppe Wendelstein im Namen der BN Kreisgruppe Roth folgende Einwände vorbringen.

1. Grundsätzliches zum Entwurf vom 13.12.18

Die klaren gesetzlichen Vorgaben ‚Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden‘, bzw. ‚Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden‘ sind aus unserer Sicht bei der Erstellung des neuen Flächennutzungsplanes immer noch nicht ausreichend berücksichtigt worden.

Selbst die bayerische Staatsregierung hat inzwischen erkannt, dass der derzeitige Flächenverbrauch in Bayern zu hoch ist und deshalb beschlossen, diesen von derzeit ca. 13 Hektar/Tag auf etwa 5 Hektar/Tag zu reduzieren. Das entspricht mehr als einer Halbierung des derzeitigen Flächenverbrauchs. Dies kann aber nur gelingen, wenn der Gedanke auch auf kommunaler Ebene umgesetzt wird!

Der vorliegende Plan basiert weiterhin auf einer fehlerhaften, in sich widersprüchlichen Bedarfsermittlung für Wohnbebauung und bleibt den Nachweis für die Notwendigkeit weiterer Gewerbegebietsausweisungen, in der reichsten Gemeinde des Landkreises, schuldig.

Pauschale Begründungs-Floskeln wie ‚*Als gemeinsames Mittelzentrum (Feucht, Schwarzenbruck) sollte der Markt Wendelstein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sein und stärker zur Befriedigung des zu erwartenden Bevölkerungswachstums im Großraum beitragen*‘ oder ‚*Der Markt Wendelstein hat als Mittelzentrum im Verdichtungsraum mit hervorragender Verkehrsanbindung eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, so dass aus Sicht des Marktes Wendelstein auch für die künftige Entwicklung gewerbliche Bauflächen vorgehalten werden müssen um wohnortnahe Arbeitsplätze für die örtliche Bevölkerung zu schaffen.*‘ reichen unserer Meinung nach nicht aus, um den Verbrauch von insgesamt 30 Hektar, überwiegend landwirtschaftlich genutzter, Flächen zu rechtfertigen.

Der freiwillige Zusammenschluss der 3 Gemeinden Feucht, Schwarzenbruck und Wendelstein zum Mittelzentrum, darf nicht als Begründung für weiteren Landverbrauch herangezogen werden. Ebenso reicht es nicht aus, auf Gewerbeflächenkonzepte anderer Städte oder Landkreise hinzuweisen. Im Gegenteil – der ausufernde Flächenverbrauch in der Region sollte Anlass sein, die Grenzen des Wachstums zu erkennen und entsprechend zu handeln.

So hat z.B. seit 1980 die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Landkreis Roth um über 6600 Hektar abgenommen. (Zum Vergleich: Fläche der Gemeinde Wendelstein 5091 ha). Weitere, teilweise großflächige, Gewerbegebietsausweisungen (Allersberg alleine 30 ha!) sind aktuell in Planung.

Dabei wird völlig übersehen, dass die Attraktivität der Gemeinde Wendelstein für ihre Bewohner vor allem darin besteht, dass Naturgenuss und Erholung in Wohnnähe noch möglich sind. Viele Bürger schätzen Wendelstein als Wohnort gerade deshalb, weil er nicht bis in jede Ecke zugebaut wurde, wie es im Speckgürtel einer Großstadt leider üblich ist.

Selbstverständlich gibt es aufgrund der Großstadtnähe und guten Autobahnanbindung immer ein Interesse an Bauland und Gewerbeflächen. Dieser ‚unstillbare Bedarf‘ sollte aber nicht dazu führen, dass, wie z.B. in der Nachbargemeinde Feucht, sämtliche Freiflächen bis

an die Bannwaldgrenzen heran zugebaut werden. Die Gemeinde kann selbstverständlich frei entscheiden die scheinbare Endlos-Spirale des ewigen Wachstums zu verlassen und stattdessen auf Flächen-Management und Nachhaltigkeit zu setzen.

Leerstehende oder schlecht genutzte Gewerbeflächen (z.B. ehem. AFU Gelände Röthenbach; Querstraße Wendelstein oder auch Industrie-Ruinen wie die ehem. Brennerei in GSL) müssten zunächst, vor jeglicher weiteren Ausweisung weiterer Gewerbeflächen, genutzt werden.

Beschlussvorschlag

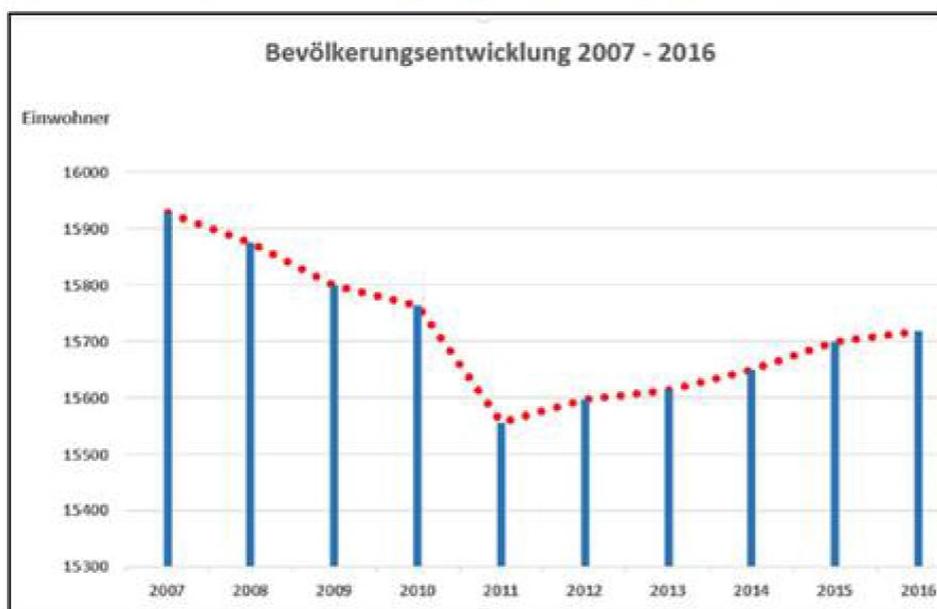
Der Markt Wendelstein sieht im vorliegenden Flächennutzungsplan im Gegensatz zum Bund Naturschutz einen positiven Beitrag zum Flächensparen. Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wurden die Bauflächen nicht ausgeweitet. Dies ist für ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum angesichts der in Verdichtungsräumen herrschenden Wohnungsknappheit, die dem Bund Naturschutz anscheinend unbekannt ist, außergewöhnlich und zeigt von dem hohen Gewicht, dass der Markt Wendelstein dem Schutz von Grund und Boden und Natur und Landschaft beimisst. Die Umnutzung schlecht genutzter Gewerbeflächen hat auch für den Markt Wendelstein Vorrang, hier ist jedoch in jedem Einzelfall die Möglichkeit der Folgenutzung zu prüfen. Die angesprochenen Flächen sind jedoch in der Summe nicht ausreichend, den hohen Bedarf an Flächen, auch für bereits in Wendelstein ansässige Unternehmen zu befriedigen.

1.1. Fehlerhafte Bedarfsermittlung

Wir bleiben deshalb bei unserer Kritik an einer fehlerhaften Bedarfsermittlung. Die Darstellung der zurückliegenden, angeblich ‚leicht rückläufigen‘ Bevölkerungsentwicklung, erfolgt unvollständig und ist dadurch irreführend. Siehe Graphik Seite 2 und 3.

Darstellung durch Team 4:

Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde in den letzten Jahren

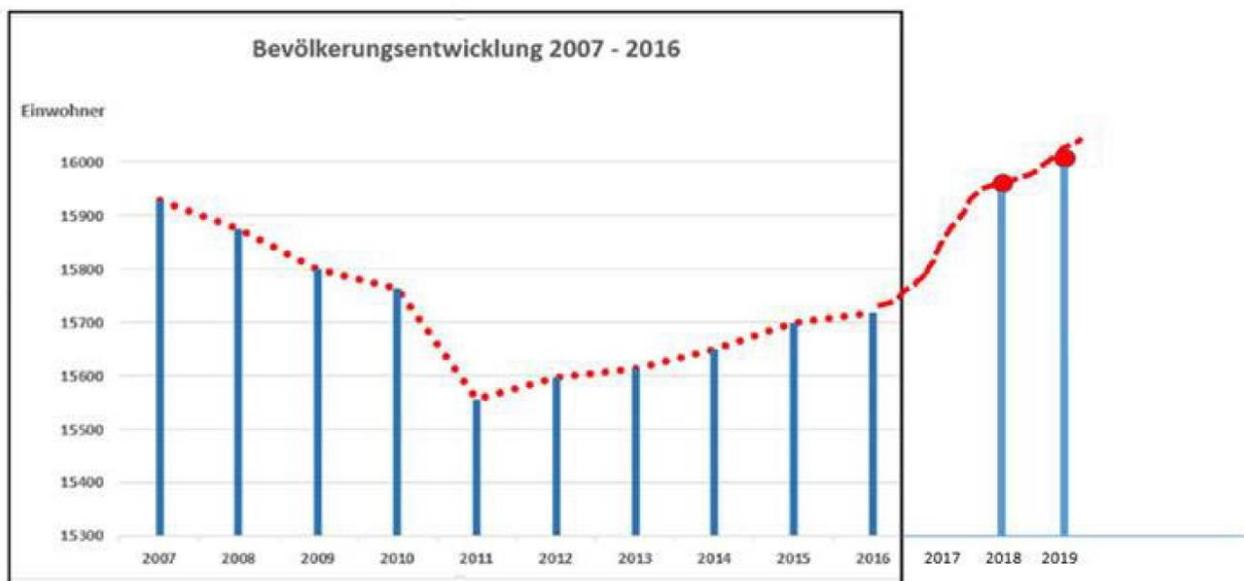


Quelle: Statistik kommunal 2017, Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Grafik Team 4

Der Blick auf dieses beschränkte Zeitfenster suggeriert eine insgesamt rückläufige und am Ende nur langsam steigende Bevölkerung. Es fehlen die aktuellen Zahlen, sowie eine Abschätzung der Auswirkung der aktuellen Bebauungsplanverfahren.

Die tatsächliche Entwicklung bis Anfang 2019 zeigt bereits hingegen einen deutlichen Anstieg der Bevölkerung, die durch Nachverdichtung und Generationswandel hervorgerufen wurde.

Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde in den letzten Jahren



D.h. die Gemeinde ist schon jetzt, noch vor der Realisierung bereits laufender Projekte (z.B. Bebauungsplan Nr. 9 Hörnlein-Areal, Baugebiet Nr. 13 GSL/Sorg und Röthenbach Wicklein-Gelände) bei über 16.000 Einwohnern angekommen. Der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes würde, zusammen mit dem bevorstehenden Generationswechsel (der selbstverständlich zu einer Erhöhung und nicht zu einer Senkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen wird), zu einem starken Bevölkerungswachstum führen. Dieses läge weit über dem angeblichen 1,5% Ziel (= 15953 EW bis 2031)!

Auch die damit zwangsläufig verbundene Erhöhung des Individualverkehrs wird in den Planungen verschwiegen. Geradezu grotesk ist in diesem Zusammenhang der Beschluss des Gemeinderates, ein 100.000 € teures Verkehrsgutachten erst NACH Verabschiedung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Selbstverständlich müsste ein solches Gutachten schon bei der Erstellung des FLNP berücksichtigt werden, dieses also vor Abschluss der Planungen durchgeführt werden.

In sich widersprüchlich ist auch die Aussage, dass ein ‚Reservebedarf‘ an Wohnbauflächen nötig sei, da nicht alle geplanten Flächen einer Bebauung zugeführt werden könnten. Wenn, wie von der Gemeinde behauptet, Wohnbauflächen nur in den Flächennutzungsplan kämen, wenn sie von der Gemeinde erworben werden könnten, dann läge es doch allein in den Händen der Gemeinde, diese später auch tatsächlich der Bebauung zuzuführen. Wir sehen deshalb den zugrunde gelegten Reservebedarf von 196 Wohneinheiten (entspricht 2x der Bebauung des Hörnlein-Areals!) und selbstverständlich auch den überzogenen, völlig aus der Luft gegriffenen, ‚Auflockerungsbedarf‘ von 303 Wohneinheiten (= noch einmal die 3-fache die Hörnlein-Bebauung!) für völlig überzogen an. Wenn wir, wie bei der Bebauung des

Hörnlein-Areals, bei 99 Wohneinheiten konservativ von 200 Neubürgern ausgehen, würden diese ‚Bedarfszahlen‘ alleine noch einmal zu einem Wachstum von rund 1000 Einwohnern führen! Die zukünftige Einwohnerzahl von Wendelstein läge dann eher bei 17-18.000 Bürgerinnen und Bürger mit samt ihren weiteren (Flächen-) Ansprüchen an die gesamte Infrastruktur.

Beschlussvorschlag

Die in der ergänzten Grafik des Bundes Naturschutzes dargestellte Zunahme der Einwohnerzahl in den letzten Jahren wird bestätigt. Allerdings ist die Zunahme nicht so stark wie vom Bund Naturschutz dargestellt. Die Abbildung des BN vermischt die amtlichen Zahlen mit den Zahlen der Gemeinde. Dies verfälscht die Tatsachen. Die Zahlen der Gemeinde sind nicht mit den Zahlen der amtlichen Statistik zu vergleichen. Die letzten amtlichen Daten des Bayer. Landesamts für Statistik stammen aus dem Jahr 2017. Dort ist eine leichte Zunahme der Bevölkerung von 15.717 Einwohner im Jahr 2016 auf 15.788 Einwohner im Jahr 2017 zu verzeichnen. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 0,5 % pro Jahr. Dies ist erheblich höher als der prognostizierte Bevölkerungszuwachs in der Begründung des Flächennutzungsplanes. Würde man diesen Bevölkerungszuwachs der Prognose zugrunde legen, wäre eine weitaus höhere Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

Der Marktgemeinderat sieht aber von einer Erhöhung der Prognose der Bevölkerungsentwicklung ab und belässt es damit auch bei der relativ bescheidenen Bauflächenausweisung.

Die Bevölkerungszunahme ist jedoch gerade nicht durch Nachverdichtung und Generationswandel hervorgerufen worden, sondern durch die Umsetzung des Baugebietes „Am Liesenfeld“ sowie durch die Umsetzung des Baugebietes An der Sperbersloher Straße (Seniorenzentrum und Wohnungsbau). Sie dokumentiert die enorm hohe Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbauland im Marktgemeindegebiet. Richtig ist auch, dass die Realisierung der bereits laufenden Projekte zu einem weiteren Einwohnerzuwachs führen wird, dem steht jedoch der starke Einwohnerrückgang aufgrund des demographischen Wandels gegenüber, so dass unterm Strich nach Sicht des Marktes kein extrem starkes Bevölkerungswachstum stattfinden wird.

Die aus Sicht des Marktes nur in relativ bescheidenem Umfang ausgewiesenen Wohnbauflächen werden keine erhebliche Veränderung und Erhöhung des Individualverkehrs gegenüber dem Bestand mit sich bringen. Deshalb ist die Erststellung eines Verkehrsgutachtens auch nach Verabschiedung des Flächennutzungsplanes sinnvoll, zumal mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan noch kein Baurecht entsteht. Verkehrliche Maßnahmen, die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes relevant sind (z.B. Umgehungsstraßen) wurden im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes geprüft und bis auf die Verbindungsstraße im Bereich der Gewerbegebiete im Osten von Wendelstein nicht für sinnvoll erachtet. Schwerpunkt der Arbeiten am Verkehrskonzept werden Umbauten und örtliche Verkehrslenkungsmaßnahmen im Bereich der bestehenden Verkehrsknotenpunkte sein, diese sind für den Flächennutzungsplan weniger relevant.

Weiterhin hält der Markt Wendelstein an der Darstellung des Reservebedarfs fest, da wie die Vergangenheit zeigt nicht alle vorgesehenen Bauflächen innerhalb des künftigen Planungszeitraums umgesetzt werden können und deshalb Spielräume bestehen müssen, auch um nicht in Abhängigkeit von einzelnen Grundeigentümern zu geraten. Insgesamt hält der Marktgemeinderat an der Bedarfsermittlung fest, auch im Hinblick auf die Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken und dem Landratsamt Roth.

1.2. Abstand der Wohnbebauung zu Hochspannungsleitungen

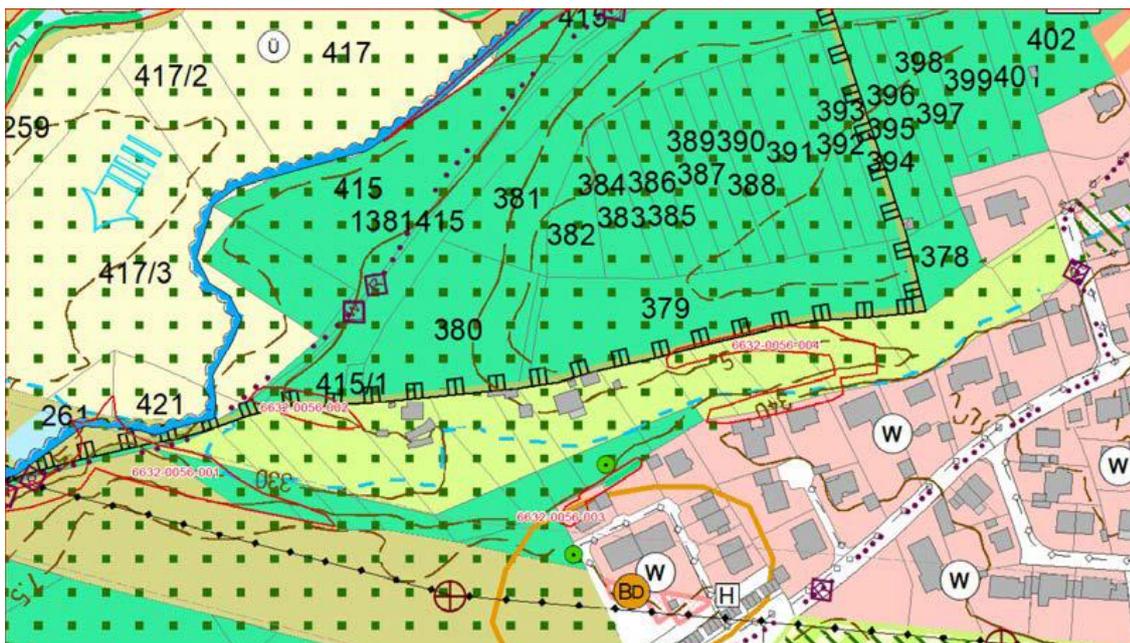
Einige der geplanten Wohngebiete (z.B. W1 KSL und W2 Wendelstein) befinden sich weiterhin zu nah an der 220 kV Hochspannungsfreileitung. Die Verwaltungsvorschrift zur 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung (26. BImSchVV vom 26.2.2016) nennt als Einwirkungsbereich für 220 kV Freileitungen 300 m und für 380 kV Leitungen sogar 400m. In einer 2013 vom Deutschen Bundestag in Auftrag gegebenen Studie kommt das ECOLOG Institut auf einen im Sinne des Gesundheits-Vorsorgeprinzips zu fordernden Grenzwert von 0,1 μ T, der in der Regel zu einem Abstand von ca. 400 m führen würde. D.h. nach heutigem Wissensstand ist es u.E. nicht mehr zu verantworten, neue Wohnbaugebiete mit weniger als 400 m Abstand zu Hochspannungsfreileitungen zu planen. Hinzu kommt, dass selbst die Gemeinde gegenüber den Netzbetreibern (Stichwort 380 KV Aufrüstung P53) die Einhaltung des 400 m Abstandes fordert. Die vorliegenden Planungen, mit Wohnbaugebieten bis unmittelbar an die Leitungstrasse heran, würden demnach zur Unglaubwürdigkeit gegenüber dem Netzbetreiber führen.

Beschlussvorschlag

Der Markt Wendelstein hält an den beiden geplanten Wohngebieten fest. Der Abstand neu geplanter Trassen von 400 m zu bestehenden Wohngebieten dient u.a. auch dazu den Gemeinden noch Spielräume gegenüber der geplanten Stromleitungstrasse einzuräumen. Weiterhin verweist der Markt Wendelstein auf die angedachte und mögliche Verlegung der Trassen, die dann den vom Bund Naturschutz beschriebenen Konflikt gegenstandslos machen würde.

2. Flächendarstellung im Außenbereich und Vergleich zum Kartenwerk des BayernAtlas.

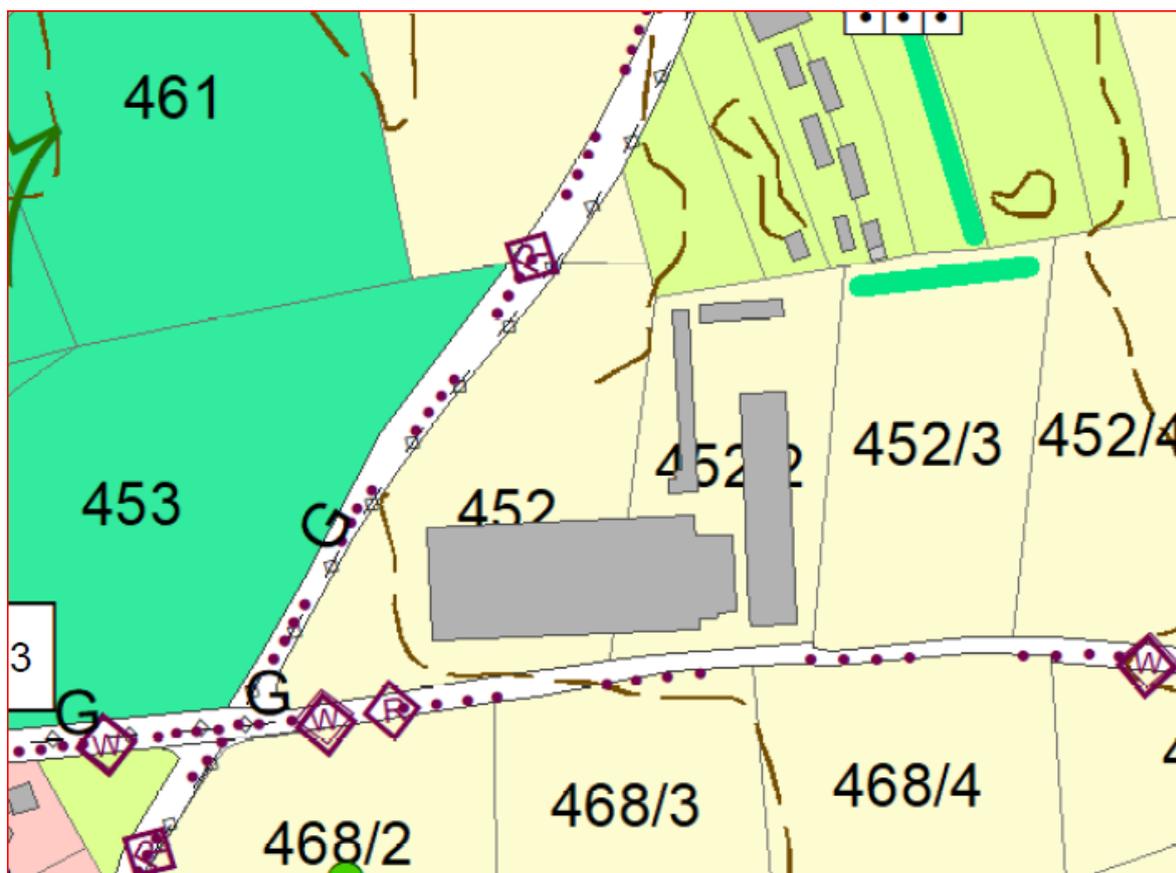
Im Planentwurf fallen an einigen Stellen Unterschiede zur Darstellung im offiziellen Kartenwerk des BayernAtlas auf. Zum Beispiel im Bereich Fuchsenweg zeigt der Plan weder Straße noch Wohnbebauung. Im Bayern-Atlas hingegen ist beides klar zu erkennen. Siehe Kartenausschnitte.





Auch z.B. im Bereich des Reitstalls Raubersrieder Weg z.B. liegen unterschiedliche Darstellungen im BayernAtlas/Planentwurf vor.





Wodurch erklären sich diese und müsste die Plandarstellung nicht an die Realität angepasst werden? Der Reitstall und dessen Umgebung ist ja offensichtlich keine landwirtschaftlich genutzte Fläche mehr. Bitte um Erläuterung der jeweiligen Darstellung von Gebäuden im Außenbereich.

Beschlussvorschlag

Die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan bildet eine geordnete städtebauliche Entwicklung ab. Nicht alle bestehenden Gebäude im Außenbereich entsprechen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne von Bau"flächen". Bei den genannten Beispielen handelt es sich um typischerweise im Außenbereich errichtete Bauten (Reiterhof) oder um ungeordnete Splitterbebauung im Außenbereich, die planerisch nicht verfestigt werden sollen.

3. Einwendungen zu einzelnen Flächen 3.1. Ortsteil Wendelstein

Südl. Irrlweg (W2):

Der notwendige Mindestabstand zur 220 kV Hochspannungstrasse wird nicht eingehalten. Aus heutiger Sicht wären 300-400 m nötig. Die sog. Schutzzone der Trasse dient lediglich dem technischen Schutz der Leitung und kann nicht im Sinne des Vorsorgeprinzips als ausreichend angesehen werden (siehe Ausführungen hierzu im Punkt 1). Eine weitere 20 kV Freileitung und der vorhandene Bolzplatz schränken die Nutzbarkeit der Fläche weiter stark ein.

Die Renaturierung des Espan-Grabens wäre selbstverständlich zu begrüßen und für den

gesamten Verlauf südlich des Irrweges zu fordern.

Beschlussvorschlag

Auf den genannten Konflikt mit der Hochspannungstrasse wurde bereits unter Punkt 1.2 eingegangen. Der Markt Wendelstein hält an der vorliegenden Planung fest. Der Hinweis zur Renaturierung des Espangrabens wird zur Kenntnis genommen.

Gebiet neben der Diakonie / Sperbersloher Str. (M1):

Der für die Bebauung zu fordernde Mindestabstand zum angrenzenden Wald (Fallhöhe der Bäume) würde zu einer nur sehr eingeschränkten Nutzbarkeit der Fläche führen. Eine angeblich ‚problemlos zu regelnde‘ risikominimierende Waldrandbewirtschaftung würde für den Waldbesitzer erhebliche Einschränkungen bedeuten und einen teilweisen Nutzungsverzicht gleichkommen. Praktisch müsste der Wald im Randbereich gerodet werden, was auch dem Ziel der Abgrenzung zum Betonwerk widerspricht. Wenn der Gemeinderat wirklich von einer ‚wichtigen abschirmenden und gliedernden Funktion‘ ausgeht, dann verbietet sich eine sog. ‚risikominimierende Waldrandbewirtschaftung‘ = Teilrodung.

Beschlussvorschlag

Der Markt Wendelstein hält an der geplanten Ausweisung des MI 1 in Wendelstein fest. Die risikomindernde Waldbewirtschaftung führt nicht zu einer Rodung und kann auch die abschirmende Funktion gegenüber dem Betonwerk aufrechterhalten. Lediglich stark windwurfgefährdete Baumarten müssten im Randbereich zur Baufläche vermieden werden.

Gebiet südlich des AWO Heimes / Am Kohlschlag (M2):

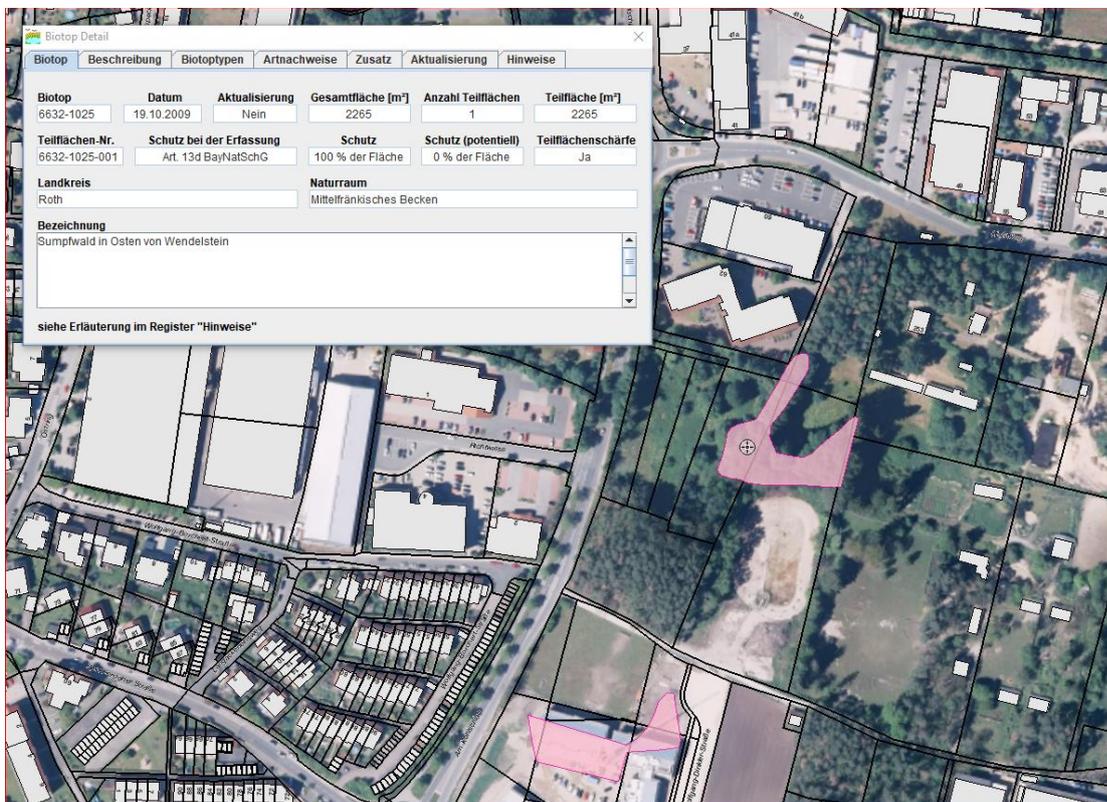
Es handelt sich im Wesentlichen um ein schwer zu erschließendes Feuchtbiotop, das gerade wegen der Ansiedlung von AWO Altenheim und Diakonie als Ruhezone für Mensch und Natur erhalten bleiben sollte. Gerade im Umfeld dieser beiden Einrichtungen kommt es auf die Erhaltung des Grünzuges als attraktive Umgebung z.B. für Spaziergänge an. Die Bewertung des Planers ‚Auswirkung geringer Erheblichkeit‘ ist nicht nachvollziehbar und weder der wasserführende Graben, noch das als Sumpfwald kartierte Biotop wurde berücksichtigt.

Wir halten die Bebauung des nach Art. 13d BayNatSchG geschützten Biotopes und Beseitigung eines wasserführenden Grabens für einen erheblichen Eingriff, auf den verzichtet werden sollte.

Siehe die folgenden Bildbeispiele:



Bachlauf südlich der AWO, der auch als Überlauf für das neu angelegte Regenrückhaltebecken dient und weiter in Richtung des Grabens zwischen Lidl und FFW Wendelstein führt.



Nach Art. 13d BayNatSchG geschützter Sumpfwald, südöstlich des AWO Heimes. Das gesamte Areal steht witterungsabhängig unter Wasser.



Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die angesprochene Baufläche wird aus der Planung genommen. Die angesprochenen naturschutzfachlichen Belange gehen nach nochmaliger intensiver Abwägung aus Sicht des Marktgemeinderats gegenüber der geplanten Bebauung im Rang vor.

Sperbersloher Str. (G1):

Auch hier wäre, wie bei M1, ein Bebauungsabstand von mindestens eine Baumfallhöhe zu fordern. Die Bewertung des Landschaftseingriffs ist fehlerhaft da die Fläche nicht ‚dreiseitig‘ von Neubauf Flächen begrenzt ist.

Beschlussvorschlag

Die Baufläche G1 verbleibt in der Planung. Eine Natura2000-Verträglichkeitsprüfung wird zum Bebauungsplan erarbeitet. Die risikomindernde Waldbewirtschaftung lässt sich bei entsprechendem Flächenerwerb naturschutzverträglich umsetzen. Die Bewertung des Landschaftseingriffs wird in der Begründung redaktionell angepasst.

Richtweg (G2):

Die Fläche im Westen überwiegend 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 Zerstörung des alten Baumbestandes, besonders auf Fl.Nr. 1073/1 erinnern an die damals von der Gemeinde nicht gewollte Zerstörung des Lisenfeldgrundstücks. Erneut würde eine Chance, eine wertvolle innerörtliche Grünfläche für die Naherholung in unmittelbarer Umgebung der beiden Seniorenheime zu entwickeln, vertan.

Außerdem würden die Auflagen zur Eingrünung und u.a. die Maßnahmen zum Schutz von dort vorkommenden, bedrohten Fledermausarten, die 2014 im Rahmen der FLNP Änderung für Fl.Nr. 1073/5 aus gutem Grunde gemacht wurden, ad absurdum geführt, wenn jetzt das komplette Quinat-Areal für Gewerbeflächen geopfert werden sollte.



Selbst in unmittelbarer Nähe gibt es noch unbebaute Gewerbeflächen und bereits Leerstände an Gewerbeimmobilien. Beispiel siehe Bild aus dem Richtweg, Aufgenommen Anfang 2019:



Wir fordern deshalb eine deutliche Reduzierung der unter G2 Vorgesehenen Gewerbeflächen. Diese sollten im Wesentlichen auf das Gebiet zwischen Fl. Nr. 1073/5 und der Kindertagesstätte begrenzt werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baufläche G2 wird deutlich reduziert. Im westlichen Teil wird sie bis auf den als Ausgleichsfläche festgesetzten Graben reduziert, im östlichen Teil wird das Wäldchen südlich des Kindergartens nicht mehr als Baufläche dargestellt.

3.2. Röthenbach bei St. Wolfgang

Kugelhammerweg (W3):

Der Standortsatz des Planers ‚die erforderlichen Abstände zur angrenzenden Waldfläche können durch eine risikomindernde Waldrandbewirtschaftung bewältigt werden‘ ändert nichts an der Tatsache, dass der Waldbesitzer aus Haftungsgründen seinen Wald im Randbereich nicht mehr uneingeschränkt nutzen kann, was einer Teilenteignung gleichkommt. Es ist doch bekannt, zuerst werden die Wohnhäuser bis an den Waldrand gebaut, dann kommen die Klagen der Anwohner über die ‚gefährlichen Bäume‘ die unbedingt entfernt werden müssen. Der Konflikt ist vorprogrammiert. Deshalb halten wir dieses Baugebiet für ungeeignet.

Beschlussvorschlag

Die potentielle Baufläche wurde hinsichtlich ihrer Eignung und Bebaubarkeit im Detail geprüft. Insbesondere wurde die Grenze des Landschaftsschutzgebiets flächenscharf dargestellt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der schräg verlaufenden Landschaftsschutzgrenze eine Bebauung insbesondere im östlichen Teil nur sehr eingeschränkt möglich ist. Im Hinblick auf besser geeignete Bauflächen sollte die Fläche deshalb entfallen.

IHK Nürnberg – 16.04.2019

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.

Eine langfristige Flächenplanung ist für die ausgewogene Sicherung der Flächen für Wohnen, Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Soziales und ökologischen Ausgleich wichtig. Die Flächennutzungsplanung sollte sich dabei insbesondere am Bedarf orientieren und unter Nachhaltigkeitsaspekten geschehen.

In diesem Sinne bitten wir in den nachfolgenden Planungsschritten um Festsetzungen die ein konfliktfreies Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen ermöglicht.

Im Sinne der Nachhaltigkeit bitten wir vor allem innerörtliche Entwicklungspotenziale auszuschöpfen.

Zur Bestandssicherung der Unternehmen vor Ort, um sowohl Arbeitsplätze als auch Wohnbevölkerung im Ort halten zu können, bitten wir um eine zukunftsgerichtete Planung.

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. Dazu gehören neben der vordringlichen Innenentwicklung und Revitalisierung von brachliegenden Flächen bzw. leerstehenden Immobilien auch die Optimierung der Flächennutzung durch Mehrgeschossigkeit und Verdichtung.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Markt Wendelstein hat die Maßnahmen der Innenentwicklung Priorität beigeräumt und nur eine maßvolle Außenentwicklung vorgesehen.

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im unteren Schwarzachtal – 12.04.2019

Aus Sicht des vom AZuS zur o.g. Fragestellung beteiligten Ingenieurbüros Dr. Resch + Partner werden die Belange des Zweckverbands durch die Flächennutzungsplanung für den Markt Wendelstein nicht berührt. Als Begründung wird angeführt, dass es sich bei den Aussagen zur Wasserwirtschaft lediglich um sehr allgemeine Aussagen handele, deren dort formulierte Ziele in Bayern bereits Grundlage für geltende Arbeits- und Merkblätter der Wasserwirtschaft sind.

Berücksichtigungswert erscheint jedoch, dass der Abwasserzweckverband beabsichtigt, zur Erweiterung der Verbandskläranlage einen Teil des Grundstücks Flurnummer 370/0 der Gemarkung Kleinschwarzenlohe zu erwerben.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorgesehene Erweiterung der Verbandskläranlage wird im Plan ergänzt.

Main-Donau Netzgesellschaft – 08.04.2019

Unsere Stellungnahme vom 19. Juni 2018, AZ.: ANR02201810985, behält weiterhin Gültigkeit.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wurde bereits behandelt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

TenneT TSO GmbH – 26.03.2019

Wie bereits in ihrem Anschreiben aufgeführt ist, haben wir, die TenneT TSO GmbH im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Dieses Schreiben (GSG-BTL-pj-22272 vom 23.05.2018) ist nach wie vor gültig und auch für die aktuelle Beteiligung zu beachten.

Wir, die TenneT TSO GmbH, haben keine weiteren Einwendungen gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wurde bereits behandelt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH – 02.04.2019

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben

- W77513273, Vanessa Büchl vom 09.05.2016
- W77513273, Vanessa Büchl vom 25.05.2018

Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wurde bereits behandelt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Gemeinde Schwarzenbruck – 30.04.2019

Die Gemeinde Schwarzenbruck stimmt den geplanten Änderungen für die Abgrabungsflächen im Osten (FINr. 275-275/9 und 281) nicht zu. In den Planfeststellungsverfahren aus den Jahren 1983, 2003 und 2009 wurde festgelegt, dass dieses Gebiet wieder renaturiert werden soll.

Aus Sicht der Gemeinde Schwarzenbruck soll dieses Ziel auch weiterhin verfolgt werden, um ein Naherholungsbiet für alle Bürgerinnen und Bürger aus den angrenzenden Gemeinden zu schaffen.

Außerdem wird durch diese Änderung eine dauerhafte Grundlage für den Sandabbau geschaffen, die die angrenzenden Wohngebiete mit deren Anwohnerinnen und Anwohnern stark beeinträchtigt.

Die Gemeinde Schwarzenbruck spricht sich deshalb gegen die geplante Änderung im Flächennutzungsplan des Marktes Wendelstein aus.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der genehmigte Sandabbau ebenso wie die genehmigten Auffüllungen werden im Plan weiterhin dargestellt, das Rekultivierungsziel wird ergänzt.

Stadt Schwabach – 18.04.2019

Wohnen

In der Begründung wurde ausführlich auf die in den letzten Jahren erfolgte Bevölkerungsentwicklung eingegangen, die bisher einen leichten Rückgang verzeichnete. Ebenfalls wurde sehr nachvollziehbar die Bevölkerungsverteilung dargestellt und auf den sehr hohen Anteil der älteren Bevölkerung mit fast 50 Prozent eingegangen. Richtigerweise wurde in der Bestandserfassung ermittelt, dass durch diese Alterspyramide sehr viele bestehende Wohngebiete aus den 1960er und 1970er Jahren einen Generationenwechsel durchlaufen und damit am Wohnungsmarkt verfügbar werden.

Auch unter der Prämisse eines leichten Bevölkerungsanstiegs ist die abgeleitete Prognose zum Wachstumsbedarf von 118 WE aus unserer Sicht plausibel. Anders sieht es dann mit der Größenordnung des darauf aufgesetzten "Auflockerungsbedarf" und "Reservebedarfs" aus, der annähernd fünfmal so hoch ausfällt wie der prognostizierte Bedarf. Hier sind überdimensional hohe "Reserven" eingeplant, die weit über den tatsächlichen Bedarf hinausgehen dürften und reduziert werden sollten. Dementsprechend würde auch der Bedarf an neuen Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen geringer ausfallen, was dann Ihrem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitigem Generationswechsel der älteren bestehenden Baugebiete entsprechen würde.

Im Zusammenhang mit dem hohen Anteil an älterer Bevölkerung möchten wir darauf hinweisen, dass, auch bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen, die Anzahl der älteren Menschen weiter zunehmen wird. Evtl. sollten daher weitere Gemeinbedarfsflächen für Senioren vorgehalten werden, die ggf. auch einen Quartiersansatz ermöglichen. Ebenfalls hinweisen möchten wir auf das dringende Erfordernis von einkommensgeförderten Mietwohnungsbau, da hier auch die umliegenden Gemeinden in der Verantwortung stehen. Die GEWOBAU der Stadt Schwabach hat beispielsweise ca. 1000 Vormerkungen, von denen eine hohe Anzahl von Interessenten aus den Umlandgemeinden stammt, die dort wohnen bleiben möchten aber keine Wohnung finden.

Beschlussvorschlag

Der Markt Wendelstein hält an der vorliegenden Bedarfsermittlung fest. Die Ausweisungen sind für ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum außerordentlich zurückhaltend und werden dem enormen Wohnungsmangel im Verdichtungsraum nicht gerecht. Sie sind der Tatsache geschuldet, dass die Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr nur durchschnittlich ist und die bauliche Entwicklung an vielen Stellen auf landschaftliche Grenzen stößt. Die Hinweise zum Mietwohnungsbau und zu Gemeinbedarfsflächen für Senioren werden zur Kenntnis genommen. Der Markt Wendelstein hat gerade in diesem Bereich in den letzten Jahren neue Bauflächen entwickelt.

Gewerbe

Bei der Betrachtung der Gewerbeflächen wurde auf die aktuelle Arbeitsplatzsituation eingegangen (insgesamt 5.056 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern), jedoch ist in der Begründung keine fachlich fundierte Entwicklungsprognose aufgeführt. Wir möchten Sie bitten, dies im weiteren Verfahren zu ergänzen und die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen zu überprüfen.

Beschlussvorschlag

Der Markt Wendelstein hat regelmäßig Anfragen nach gewerblichen Bauflächen, sowohl von ansässigen Unternehmen (Erweiterung) wie auch von Unternehmen von außerhalb. Deshalb wird an der Entwicklung der gewerblichen Flächen grundsätzlich festgehalten, die gewerblichen Bauflächen werden jedoch in landschaftlich sensibler Lage reduziert (insbesondere G2 in Wendelstein).

Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur

Im Zusammenhang mit der Ausweisung neuer Bauflächen geht aus den Unterlagen (noch) nicht hervor, wie sich diese Entwicklung auf die Belastung und Verteilung der Verkehrsinfrastruktur auswirkt. Von besonderem Interesse ist, u.a. wegen der anstehenden Planung der Lichtsignalanlagen an der St2239, die dort prognostizierte Verkehrsmenge.

Wir möchten Sie bitten, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach Abschluss des

Verfahrens den wirksamen Flächennutzungsplan im Internet zur Verfügung zu stellen.

Beschlussvorschlag

Die sehr maßvolle Ausweisung neuer Bauflächen (insgesamt in geringerem Umfang als im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt) hat aus Sicht des Marktgemeinderats keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Tatsache, dass Neubauflächen vor allem in der Nähe leistungsfähiger Hauptverkehrsachsen ausgewiesen wurden.

Markt Feucht – 15.04.2019 / 13.05.2019

15.04.2019

Gegen die o. g. Bauleitplanung des Marktes Wendelstein erhebt der Markt Feucht keine Einwände.

13.05.2019

Der Markt Feucht stimmt den geplanten Änderungen für die Abgrabungsflächen im Osten (FINr. 275-275/9 und 281) nicht zu.

In den Planfeststellungsverfahren aus den Jahren 1983, 2003 und 2009 wurde festgelegt, dass dieses Gebiet wieder renaturiert werden soll.

Aus Sicht des Marktes Feucht soll dieses Ziel auch weiterhin verfolgt werden, um ein Naherholungsbiet für alle Bürgerinnen und Bürger aus den angrenzenden Gemeinden zu schaffen. Außerdem wird durch diese Änderung eine dauerhafte Grundlage für den Sandabbau geschaffen, die die angrenzenden Wohngebiete mit deren Anwohnerinnen und Anwohnern stark beeinträchtigt.

Der Markt Feucht spricht sich deshalb gegen die geplante Änderung im Flächennutzungsplan des Marktes Wendelstein aus.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der genehmigte Sandabbau ebenso wie die genehmigten Auffüllungen werden im Plan weiterhin dargestellt, das Rekultivierungsziel wird ergänzt.

Feuerwehr Landkreis Roth – 12.05.2019

1. Zufahrten und Zugänglichkeiten zu den Grundstücken / Gebäuden

Die Zufahrtsstraßen und Zugänge zu einzelnen Liegenschaften sind nach den „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten. U.a. werden in dieser die Mindestmaße, Befestigung und Tragfähigkeit notwendiger Flächen, Zu- und Durchfahrten, Kurven, Neigungen, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Zu- und Durchgängen definiert, welche entsprechend einzuhalten sind.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr entsprechend der o.a. Richtlinie auf Grundstücken angelegt werden.

Die direkte Zugänglichkeit zu den Gebäudegrundstücken muss gewährleistet sein. Diese dürfen nicht durch bauliche Anlagen etc. behindert, bzw. eingeschränkt werden. Ggf. erforderliche Grunddienstbarkeiten und grundbuchrechtliche Sicherungen sind zu berücksichtigen.

2. Hilfsfrist

Auf die Einhaltung der gesetzlich, vorgeschriebenen Hilfsfrist (Punkt 1.2 VollzBek-BayFwG) wird verwiesen.

3. Löschwasserversorgung

Für die Versorgung des Gemeindegebietes ist der Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes vom 28.05.2013 zu beachten. Ergänzend dazu sind die Vorgaben des Merkblattes W 405 des DVGW zu beachten. U.a. ist ein maximaler Hydrantenabstand untereinander von 75 – 150 m einzuhalten.

4. Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr

Soll der zweite Flucht- und Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr erfolgen (kein baulicher zweiter Flucht- und Rettungsweg im Gebäude vorgesehen / vorhanden), so ist sicherzustellen, dass **jede Nutzungseinheit** entweder mit **tragbaren Leitern** anleiterbar ist:

- Brüstungshöhe maximal 8m über Geländeoberfläche und
- Aufstellfläche gesichert, nicht durch Nebenanlagen beeinträchtigt, oder

durch die **Drehleiter DLK 23-12** anleiterbar ist:

- Zufahrt der DLK gesichert (Richtlinien über Flächen der Feuerwehr) und
- Aufstellfläche mit Erreichbarkeit der Nutzungseinheit gesichert ist.

5. Hausnummernzuteilung, Zuordnung

Häuser müssen eindeutig einem Straßenzug (Straßennamen) etc. zugeteilt werden können. Eine eindeutige Hausnummernzuteilung etc. muss erfolgen.

Die Identifizierung der einzelnen Wohngebäude muss ersichtlich sein. Ansonsten sind Übersichts-/Lagetafeln etc. in Verbindung mit einem Feuerwehrplan vorzusehen.

6. Photovoltaik-Anlagen

Photovoltaik-Anlagen sollen gemäß vfdb Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 gekennzeichnet werden.

7. Rauchwarnmelder

Auf die Rauchwarnmelderpflicht gem. Art. 46 der Bayerischen Bauordnung wird hingewiesen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einwendungen aus der Öffentlichkeit

Bürger 1 – 22.04.2019

Ich möchte hiermit zum Ausdruck bringen das ich dem aktuell ausgelegten Flächennutzungsplan in vollem Umfang zustimme.

Die Diskussionen in den letzten Monaten zum geplanten Flächennutzungsplan kann ich absolut nicht verstehen. Jede einzelne dieser Flächen wird dringend benötigt. Auch treffen Schlagworte wie "Waldrodung" ja wohl auf Baulücken nicht zu, eher spielen hier wohl persönliche Befindlichkeiten der Anwohner eine Rolle (siehe Tiefentalstraße).

Wendelstein benötigt dringend neue Flächen um eine gesunde Entwicklung zu ermöglichen. Die ausgearbeiteten Pläne sollten unbedingt wie ausgelegt umgesetzt werden!

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 2 – 23.04.2019

Hiermit möchte ich mich zum neuesten Flächennutzungsplan äußern.

Ich lebe mit meiner Frau hier in Wendelstein, möchte bald eine Familie gründen und weiter hier bleiben. Da es in Wendelstein immer schwieriger wird Bauplätze oder Mietobjekte zu bekommen haben meine Frau und ich Angst nichts oder nichts Bezahlbares zu finden wenn sich unsere Familie vergrößert.

Deshalb begrüßen wir die geplante Neuaufstellung sehr und würden uns freuen wenn diese wie geplant umgesetzt wird.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 3 – 24.04.2019

Als junger Familienvater möchte ich mich zum Flächennutzungsplan äußern.

Die aktuelle Situation bezüglich möglicher Baugrundstücke und Wohnungen in der Gemeinde muss dringend verbessert werden. Durch die Umsetzung des geplanten Flächennutzungsplanes wird dies für die nächsten Jahre gewährleistet. Daher sollte dieser unbedingt wie ausgelegt belassen und umgesetzt werden.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 4 – 23.04.2019

Vielen Dank für die Änderung der Gebietsausweisung der Bauschuttrecyclinganlage in Waldfläche (Bannwald).

Der einstimmige Beschluss des MGR Wendelstein auf Seite 80 zu den diesseitigen Einwendungen vom 29.05.2018 [*Beschluss: „Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der angesprochene Bereich wird als Waldfläche dargestellt.“*] beinhaltet jedoch auch den Antrag zur Darstellung der Fläche der gesamten Bauschuttdeponie als Bannwald / Landschaftssee usw., für die in den rechtsgültigen Planfeststellungen jeweils eine vollständige Wiederaufforstung als Bannwald bzw. Herstellung eines Landschaftssees planfestgestellt wurde.

Hinsichtlich der im östlichen Gemeindeteil der Gemarkung Röthenbach liegenden Flächen der Bauschuttdeponie werden deshalb erneut die nachfolgenden Einwendungen gegen die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan erhoben bzw. näher begründet. Hierbei wird auch auf die beiliegenden Auszüge aus den Planfeststellungen verwiesen.

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. Bauschuttdeponiefläche (FlurNr. 275/xx bis 281) entsprechend Rekultivierungsziel / Endzustand laut Planfeststellung als (Bann)Wald ausweisen

Antrag: Die Bauschuttdeponiefläche östlich von Röthenbach und A9 ist als Bannwald, Naherholungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet mit Landschaftssee und nicht als Abbaufäche auszuweisen. Dies ist in den Planungszielen und Rekultivierungsplänen der gültigen Planfeststellung so vorgesehen und ist als Folgewirkung und als Planungsziel 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 „Abgrabung“ oder „Auffüllung“ 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 (siehe beiliegende Pläne).

Das dort pauschal verwendete Planzeichen „Abgrabungsfläche“ wäre zu ändern in „Aufschüttung“: Ein Großteil der als Abgrabungsfläche ausgewiesenen Flächen ist bereits als Aufschüttung verfüllt und entspricht ganz bzw. nahezu dem Endzustand der Verfüllung. Dass dort im FläNuPlan „Abgrabungsflächen“ ausgewiesen werden, ist unzutreffend. Abgrabungen sind im südlichen Planfeststellungsdeponiegebiet nur noch auf Teilen der FlNr. 275/6 möglich.

Der planfestgestellte Landschaftssee im östlichen Gemeindegebiet ist in den Plänen nicht

verzeichnet (siehe beiliegende Planunterlagen).

Die Festlegung als Wiederaufforstung zum Bannwald und Landschaftssee finden sich insbesondere in folgenden Unterlagen:

- Planfeststellungs-Antrag Januar 1980 mit Erläuterungsbericht
- Planfeststellungsbeschluss 22.03.1983
- Änderungsunterlagen vom August 2000 mit Erläuterungsbericht
- Planfeststellungsbeschluss 02.12.2003
- Planfeststellungsantrag April 2008 mit diversen Planungsunterlagen
- Planfeststellungsbeschluss 01.10.2009

Aus diesen – auch als umweltbezogene Stellungnahmen anzusehende Unterlagen – werden daraus als weiterer Sachvortrag exemplarisch 21 Seiten diverse Auszüge zu Planungszielen, Rekultivierungszielen, Zustandspläne Endzustand usw. als Begründung und Entscheidungsgrundlage beigefügt.

Die Inhalte dieser rechtsverbindlichen Planfeststellungen anderer Planungsträger müssen nach meiner Auffassung vollinhaltlich mit den beabsichtigten Planungs(end)zielen (Wiederaufforstung, Bannwald, Rad- und Wanderwege, Naherholungsgebiet, Landschaftssee...) in die Planung übernommen werden, was hiermit ausdrücklich beantragt wird.

2. Entsprechende Änderungen in den Planungsdarstellungen im FläNuPlan

Gemäß den unter Ziff. 1 dargestellten Plananpassungen sind u.a. folgende Pläne und Darstellungen parallel anzupassen:

a) Plan 4 Landschaftsentwicklungskonzept

Darstellung der Gesamtfläche östlich der A9 (inkl. BRA) eingegrünt als Wald (Erhalten.. Entwickeln..), Eintragung von Wanderwegen und Landschaftssee als Entwicklungsziel

b) Plan 8 Landschaft

Darstellung der Gesamtfläche östlich der A9 (inkl. BRA) eingegrünt als Landschaftsbildqualität hoch bzw. sehr hoch (Landschaftssee, Naherholungsgebiet!) mindestens entsprechend den nebenliegenden Waldflächen. Durch die in der Planfeststellung festgelegten Rekultivierungsmaßnahmen als großflächiges Naherholungsgebiet (Wanderwege, Landschaftssee, Aussichtspunkte, erlebnisreiche Landschaftsgestaltung, gemischte Wiederaufforstung...) in Ergänzung zum Naherholungsschwerpunkt Brückkanal / Schwarzachtal wäre die Bewertung und Wertigkeit dieser Landschaft deutlich zu erhöhen.

c) Plan 7 Tiere und Pflanzen, Biotope

Darstellung der Fläche der Bauschuttrecyclinganlage östlich der A9 ebenfalls in lila

gestreifter roter Einfärbung wie die nebenliegenden Flächen (Bannwald/LaSchuG/usw.)

d) Plan 3 Schutzgebiete

Darstellung der Fläche der Bauschuttrecyclinganlage östlich der A9 ebenfalls in lindgrün als Landschaftsschutzgebiet und Vogelschutzgebiet wie alle nebenliegenden Waldflächen, da die Funktion nach Schließung vorgesehen werden kann.

e) FläNuPlan Karte M1:5000 Nord

- Darstellung der Fläche des Landschaftssees östlich der A9 ebenfalls als blaues Gewässer
- Änderung der Planfeststellungsflächen-Einfärbung in grün mit Punkten als Bannwald und Landschaftsschutz mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft wie nebenliegende Bannwalds-Flächen usw.
- Änderung des Abgrabungs-Planzeichens in Auffüllung und Änderung des Geltungsbereichs-Einrahmungszeichens
- Eintragung der geplanten Höhenlinien laut Rekultivierungsplan Planfeststellung
- Darstellung des Rad- und Fußweges nördlich der GVS nach Schwarzenbruck gemäß vorhandenem Weg, der heuer noch asphaltiert werden soll.
- In der Planfeststellung geplante Wanderwege quer durch das Planfeststellungsgebiet entsprechend dem Rekultivierungsplan Endzustand
- Grundsätzlich sollten die Flurstücksbegrenzungslinien in allen FläNuPlan-Darstellungen - wie in der ersten Auslegung enthalten - wieder aufgenommen werden, da dies die Lesbarkeit und Abgrenzung von Festlegungen erleichtert.

3. Umweltbezogene Darstellungen und Stellungnahmen, Umweltbericht; Darstellung von Emissionen und Immissionen im FläNuPlan

Gegenüber der bisherigen öffentlichen Auslegung wurden diesmal auch umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen öffentlich ausgelegt und im Plan Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen zeichnerisch erfasst. Es wird weiterhin angeregt, den in der bisherigen Einwendung vom 29.05.2018 unter Ziffer 3 bis 5 aufgeführten umweltbezogenen Sachvortrag zu bewerten und zu berücksichtigen (wurde pauschal vom MGR beschlossen, siehe Ziffer 1) und Darstellungen zum unter Ziffer 1 genannten Landschaftssee vorzusehen. Durch die in der Planfeststellung festgelegten Rekultivierungsmaßnahmen als großflächiges Naherholungsgebiet (Wanderwege, Landschaftssee, Aussichtspunkte, erlebnisreiche Landschaftsgestaltung, gemischte Wiederaufforstung...) in Ergänzung zum Naherholungsschwerpunkt Brückkanal / Schwarzachtal wäre die Bewertung und Wertigkeit dieser Landschaft deutlich zu erhöhen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die planfestgestellten Folgenutzungen werden in ihren wesentlichen Inhalten im Flächennutzungsplan dargestellt (zeichnerisch und durch Planeinschrieb). Die Planzeichen Abgrabung und Auffüllung verbleiben im Plan und umgrenzen die planfestgestellte Fläche. Auch diese Nutzung ist planfestgestellt und wird für die Dauer der Wirksamkeit des FNP noch ausgeübt werden.

Bürger 5 – 25.04.2019

1. Grundlegendes

Ermittlung des Bedarfs an Wohnflächen

Die Bedarfsermittlung sieht für 2031 eine Zielgröße von 15.953 Einwohnern vor. Die Berechnung basiert auf den Zahlen von 2016. Die Rechnung vernachlässigt aber gänzlich, dass Wendelstein jetzt schon bei über 16.000 Einwohnern ist. Und das obwohl das Hörnlein Areal und weitere Baugebiete noch gar nicht in diese Zahl miteingehen. Das heißt, dass im neuen Flächennutzungsplan gar keine Flächen mehr ausgewiesen werden müssten, um das Ziel 16.000 zu erreichen.

Der Generationenwechsel ist in vollem Gange und sorgt dafür, dass ohne weitere neue Wohngebiete die Einwohnerzahl steigt. Eine Verminderung der Belegungsdichte ist also eher

nicht zu beobachten, sondern eher das Gegenteil. Auch deshalb ist der Bedarf an neuen Flächen unter der Prämisse 16.000 Einwohner eher nicht gegeben.

Des Weiteren ist die Annahme der unterschiedlichen Baudichten eher willkürlich. Es wäre angebracht in Wendelstein mehr Geschosswohnungsbau zu initiieren, weil hier wirklich Bedarf wäre. Stattdessen geht die Planung von lockerer Bebauung aus, die im Speckgürtel einer Großstadt sowieso eher nicht zu realisieren ist. Aus dieser sehr willkürlichen Annahme ergibt sich ein viel zu großer Bedarf an Wohnflächen.

Grundsätzlich kann keine Gemeinde am Rande einer Großstadt den Siedlungsdruck auffangen, egal wieviel Flächen man ausweist. Deshalb sollte man das auch erst gar nicht versuchen, sondern die Gemeinde vernünftig entwickeln. Die 16.000 Einwohner hält der Planer ja ebenfalls für sinnvoll, nur folgert er daraus einen Wohnflächenbedarf, der aus o.g. Gründen gar nicht vorhanden ist.

Fazit: Wendelstein benötigt eigentlich gar keine neuen Wohnflächen im Flächennutzungsplan.

Beschlussvorschlag

Der Marktgemeinderat hält an der vorliegenden Bedarfsermittlung fest. Sie ist moderat und für ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum sehr gering. Die Hinweise zum Geschosswohnungsbau sind sinnvoll und können in Folgeplanungen im Detail geprüft und umgesetzt werden. Der Bedarf an Wohnbauflächen in Verdichtungsräumen ist eines der drängendsten Themen und Probleme unserer Zeit und kann von einer zentralen Gemeinde im Verdichtungsraum nicht ignoriert werden.

Ermittlung des Bedarfs an Gewerbeflächen

Auch Gewerbeflächen sind ausreichend vorhanden, vor allem wenn man noch in Betracht zieht (und das sollte man als Raumplaner), dass im Landkreis derzeit sehr viel neue Gewerbeflächen (und sogar Industriegebiete) ausgewiesen werden. Hier seien nur beispielhaft einige genannt:

- Industriepark Allersberg (30 ha)
- Roth (in der Lände)
- Gemeinsames Gewerbegebiet von Spalt/Georgensgmünd/Röttenbach
- Rednitzhembach

Trotzdem werden in dem neuen Plan für Wendelstein, das ja schon sehr große – teilweise brachliegende - Gewerbegebiete hat, neue Gewerbegebiete ausgewiesen. Zusätzlich gibt es in den bestehenden Gewerbegebieten noch reichlich freie Flächen. Die sind zwar als "vergeben" deklariert. Nichts desto trotz sind die Flächen derzeit unbebaut und werden, sobald der Eigentümer willens ist zu bauen, versiegelt und genutzt.

So groß scheint dann der Bedarf an Gewerbeflächen auch nicht zu sein, wenn man das Hörnlein Areal mangels Interessenten in ein Wohngebiet umwidmet.

Fazit: Wendelstein benötigt keine neuen Flächen für Gewerbegebiete. Vor allem wenn man in Betracht zieht, dass dafür auch (Bann-) Waldgebiete geopfert werden sollen.

Beschlussvorschlag

Der Marktgemeinderat hält an der Planung von Gewerbeflächen vom Grundsatz her fest.

„Reichlich freie Flächen“ in den bestehenden Gewerbegebieten sind der Verwaltung und dem Marktgemeinderat nicht bekannt. Die Beanspruchung von Waldgebieten durch geplante Gewerbegebiete ist sehr gering, Ersatzaufforstungen sind bereits im Flächennutzungsplan dargestellt. Trotz des aus Sicht des Marktgemeinderates vorhandenen Bedarfes werden im Entwurf dargestellte gewerbliche Bauflächen in landschaftlich besonders sensiblen Bereichen (westlicher und östlicher Teil des G2 in Wendelstein) reduziert.

Verkehrsplanung

Geradezu grotesk mutet die Verkehrsplanung in Bezug auf den Flächennutzungsplan an. Dass wir heute schon ein Verkehrsproblem haben sollte klar sein und beweist ja auch das Gutachten, das der Gemeinderat kürzlich in Auftrag gegeben hat. Dieses Gutachten wird aber erst nach der Aufstellung des Flächennutzungsplanes fertig werden und kann somit keinen Einfluss mehr auf den vorliegenden Plan nehmen.

Es ist doch offensichtlich, dass bei der Ausweisung weiterer Flächen, noch weiterer Verkehr entsteht. All dies findet aber keine Berücksichtigung in dem vorliegenden Plan. Die Probleme der Verkehrsplanung sind zu lösen und zwar in dem Flächennutzungsplan und nicht erst nachgelagert, wenn der Plan schon rechtskräftig ist.

Beschlussvorschlag

Der neue Flächennutzungsplan des Marktes Wendelstein stellt neue Bauflächen nur in sehr moderatem Umfang dar. Es werden nicht mehr Bauflächen dargestellt als bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten. Insofern sind mit den Neuplanungen auch keine erheblichen Verkehrszunahmen oder Verkehrsprobleme zu erwarten. Neuplanungen von Verkehrsflächen wurden im Vorfeld in mehreren Workshops diskutiert und bis auf die Verbindungsstraße der Gewerbegebiete im Osten von Wendelstein nicht für sinnvoll erachtet. Die vom Verkehrsgutachten erwarteten Maßnahmenvorschläge werden vor allem detaillierte und kleinräumige Maßnahmen nach Lenkungen an Verkehrsknotenpunkten betreffen, die nicht die Ebene des Flächennutzungsplanes berühren.

Infrastruktur generell

Die komplette sonstige Infrastruktur ist auf die Ausweisung der neuen Flächen nicht ausgelegt. Beispielhaft ist das an den Kindergartenplätzen festzumachen, die jetzt schon nicht mehr ausreichen trotz großzügiger Planung zu Anfang dieses Jahrzehnts. Das ganze setzt sich fort in der Schule, im Sportverein (z.B. die Hallenbelegungszeiten), usw. Leider bietet der Plan auch hier keine Lösungen an, was er sollte.

Beschlussvorschlag

Der Flächennutzungsplan stellt Gemeinbedarfsflächen für Kindergärten dar, weiterhin sind Kindergärten in allen anderen Baugebietskategorien zulässig. Insofern kann der Markt Wendelstein auch künftig flexibel auf Anforderungen hinsichtlich von Kindergärten und Schulen reagieren.

2. Betrachtung der einzelnen Flächen

Wendelstein:

Irrlweg (W2):

Wir sehen diese Fläche nach wie vor kritisch, da die verkehrstechnische Erschließung nicht

hinreichend gewährleistet werden kann und die vorhandene soziale Infrastruktur, insbesondere Schulen und Kitas können die zusätzliche Bevölkerung nicht aufnehmen.

Außerdem gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, die dringend benötigt werden, entweder zur Produktion landwirtschaftlicher Güter oder als Ausgleichsflächen.

Die Rolle als Naherholungsgebiet im Süden Wendelsteins liegt klar auf der Hand.

Wenn die Planung die im Landschaftsplan angedachte Grünachse zwischen Raubersried, Wendelstein und Großschwarzenlohe ernst nimmt, dürfte diese Fläche nicht im Plan stehen, zumal sie das nicht erwünschte Zusammenwachsen der Ortsteile fördert.

Beschlussvorschlag

Die Wohnbaufläche am Irrlweg ist aus Sicht des Marktgemeinderats dringend erforderlich, da sie die einzige verbliebene Wohnbaufläche im Hauptort Wendelstein darstellt. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist enorm, der Markt Wendelstein kann die Augen vor diesem drängenden Problem nicht verschließen. Die im Landschaftsplan dargestellte Grünachse zwischen Raubersried, Wendelstein und Großschwarzenlohe bleibt in großzügigem Ausmaß erhalten.

Sperbersloher Str. (G1):

Die Ausweisung von Waldflächen sehen wir weiterhin sehr kritisch. Vor allem diese Fläche die in den Bannwald eingreift. Auch wenn die Fläche verkleinert wurde und der Bannwald vor Ort wieder aufgeforstet werden soll.

Die Wiederaufforstung ist zwar rechnerisch die gleiche Fläche, aber bis der wiederaufgeforstete Wald den Status des gerodeten Waldes erreicht hat, dauert es Jahrzehnte. Diesen Wald zu opfern für ein Gewerbegebiet, dass eigentlich gar nicht benötigt wird, halten wir für grundlegend falsch.

Beschlussvorschlag

Die Baufläche G1 in Wendelstein verbleibt in der Planung, die angesprochene Ersatzaufforstung wird zwar längere Zeit brauchen, bis sie einen Altbestand bilden wird, dafür kann die Ersatzaufforstung aber mit standortheimischen Laubbäumen in naturschutzfachlich optimierter Weise erfolgen, was die Zeitverzögerung ausgleicht.

Richtweg (G2):

Die Fläche ist ebenfalls mit Waldbäumen bewachsen und stellt eine der letzten innerörtlichen Grünflächen dar. Die Bedeutung dieser Fläche für die CO2 Bindung, den Lärmschutz und die Naherholung ignoriert die Planbegründung weiterhin.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die gewerbliche Baufläche G2 am Richtweg wird in naturschutzfachlich sensiblen Bereichen reduziert. Dies betrifft zum einen den feuchteren Talraum im westlichen Teil sowie die bewaldete Fläche südlich des Kindergartens im östlichen Teil. Damit können die naturschutzfachlich besonders wertvollen Teilbereiche erhalten werden.

Gebiet neben der AWO / Am Kohlschlag (M2):

Das Mischgebiet zerstört ein ökologisch wertvolles Feuchtgebiet (hinter der AWO) und wäre besser geeignet als "grüne Lunge" zwischen den beiden Altenwohnheimen. Das Gebiet könnte weit besser genutzt werden als Park und Begegnungsstätte im Grünen für die Bewohner der Altenheime als für eine Bebauung.

Beschlussvorschlag

Das Mischgebiet M2 wird aufgrund der Betroffenheit von Feuchtflächen aus der Planung genommen.

Vorgesehene Verbindungsstraße Richtweg/ Sperbersloher Str.:

Ein Aspekt, der in der ersten Auslegung noch nicht genannt wurde ist, dass der Richtweg vor dem Kindergarten und in der folgenden Kurve gar nicht groß genug ist, dass zwei Lastwagen problemlos passieren können. Wie soll diese Straße in Verbindung mit der neuen Straße den LKW-Verkehr des Kohlschlags merklich entlasten? Unmöglich.

Außerdem bleiben die bisherigen Argumente natürlich bestehen, trotz Ablehnung im Gemeinderat bei der ersten Auslegung:

Die Straße wird keine merkliche Entlastung des LKW-Verkehrs bringen. Da die Auffahrt auf die ST2225 im Gewerbegebiet - vor allem für Linksabbieger- nicht geeignet ist, werden diese LKW weiterhin die Auffahrt "Am Kohlschlag" nutzen und somit den Kohlschlag nicht entlasten.

Fahren die LKW die geplante Route führt das u.a. dazu, dass der Schwerverkehr, insbesondere aus dem neuen Gewerbegebiet, für dessen Ableitung sie geplant ist, direkt an der bestehenden Kindertagesstätte vorbeiführt. Zum einen würde dieser Verkehr zu einer erheblichen Steigerung der Feinstaubbelastung der Kindertagesstätte führen. Zum anderen wurde der erhöhte Lärm durch die LKW bei der Planung der Kita nicht berücksichtigt. Auch die Problematik des Hol- und Bring-Verkehrs der Eltern, wurde nicht berücksichtigt, obwohl dies den fließenden Verkehr zu diesen Zeiten beeinträchtigen wird.

Die Straße wird eigentlich nur benötigt, um die von uns abgelehnte Fläche G1 anzubinden. Schon deshalb lehnen wir diese unnötige Straße ab.

Beschlussvorschlag

Die Verbindungsstraße Richtweg/Sperbersloher Straße verbleibt in der Planung, da sie erheblich zur Verkehrsentslastung der Straße „Am Kohlschlag“ beitragen kann. Details der Trassenführung und Ausbaubreiten sind dem späteren Plangenehmigungsverfahren vorbehalten. Die genannten Aspekte sind dem Gemeinderat bekannt und wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Maßnahmen zum Lärm- und Immissionsschutz an der Kindertagesstätte können ebenfalls im nachfolgenden Plangenehmigungsverfahren festgesetzt werden.

Großschwarzenlohe:

Fläche zwischen Abraham und Lohbach (W1):

Es bleibt dabei: 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.

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

Auch der Konflikt der Lärmemissionen des bestehenden Gewerbebetriebs Abraham mit der geplanten Wohnbebauung ist nicht geklärt.

Beschlussvorschlag

Der Marktgemeinderat hält an der Ausweisung der Baufläche W1 zwischen dem Kaufland-Areal und dem Altort fest. Dieser Bereich ist auch nach Einschätzung des Landratsamtes sehr gut für eine Siedlungsentwicklung geeignet, zumal ein Rückbau des Kaufland-Geländes oder des Betriebes Abraham nicht realistisch ist und deshalb der Lückenschluss durch das geplante Baugebiet städtebaulich sinnvoll ist. Die Immissionskonflikte sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren lösbar.

Hörnlein-Gelände (W4):

Es erschließt sich uns immer noch nicht, warum diese Fläche im Rahmen des Flächennutzungsplanes behandelt wird. Derzeit läuft für genau diese Fläche - sogar zeitlich parallel in der Auslegung ein Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren.

Unsere reichlichen Bedenken haben wir in dem Parallelverfahren geäußert. Betrachten und behandeln Sie diese Einwendungen als Teil dieser Einwendung.

Beschlussvorschlag

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes kann nicht im Widerspruch zu derzeit laufenden Teilflächennutzungsplanänderungen stehen. Deshalb wird das Hörnlein-Gelände weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt. Der Marktgemeinderat hält die Umnutzung bestehender Bauflächen im Sinne des Flächensparens für eine sinnvolle Maßnahme zur Minimierung des Flächenverbrauches. Eine Planänderung erfolgt nicht.

Gelände östlich des Betriebsgeländes Abraham (M1):

Die Umwidmung des Geländes im neuen Plan als Mischgebiet ändert nichts an unseren Bedenken. Für diese Fläche haben wir dieselben Einwände wie zu Fläche GSL (W1).

Beschlussvorschlag

Aus Sicht des Marktgemeinderates stellt die hier dargestellte Baufläche eine sinnvolle Abrundung der bestehenden Bebauung dar. Deshalb verbleibt auch das Gebiet M1 in der Planung.

Röthenbach bei St. Wolfgang:

Tiefentalstr. (W1):

Die Verkleinerung dieses Gebietes ist völlig willkürlich. Die Gründe, die im Gemeinderat zur Herausnahme des größten Teils der Fläche führten, gelten auch für das im Plan verbleibende Gebiet. Insofern ist die Planung inkonsistent. Das Argument "Verkaufsbereitschaft" ist rechtlich bedenklich und sollte von einem verantwortungsvollen

Gemeinderat auch nicht als Kriterium herangezogen werden.

Unsere Bedenken zur Bebauung von Waldgebieten halten wir auch hier aufrecht. Die Fläche stellt eine der letzten Grünflächen in Röthenbach dar. Die Bedeutung dieser Fläche für die CO₂ Bindung, den Lärmschutz und die Naherholung wird im Plan ignoriert. Auch der Grüngürtel der das Schwarzachtal flankiert, wird erheblich beeinträchtigt.

Die verkehrstechnische Erschließung ist weiterhin nicht geklärt. Die Tiefentalstr. ist bereits jetzt zu schmal und zu eng für den anfallenden Pkw-Verkehr. Hier werden ohne Not Unfallschwerpunkte geschaffen. Die verkehrstechnische Erschließung führt zudem an einem Kindergarten, einem Hort und einer Grundschule vorbei, ohne dass dieses Verkehrsproblem auch nur ansatzweise gelöst wäre. Eine Verbreiterung der Straße scheidet aufgrund der örtlichen Verhältnisse aus. Der bestehende Hol- und Bring-Verkehr vor den genannten sozialen Einrichtungen wird täglich zu einer starken Verkehrsbelastung führen - zumal durch die steigende Bebauung mit einer erhöhten Inanspruchnahme der Einrichtungen zu rechnen ist, die derzeit an der oberen Grenze ihrer Kapazitäten arbeiten.

Beschlussvorschlag

Die potentielle Baufläche wurde hinsichtlich ihrer Eignung und Bebaubarkeit im Detail geprüft. Aufgrund des Flächenzuschnitts und der Hanglage ist nur eine Bebauung mit 4 relativ großen Grundstücken zu empfehlen. Im Hinblick auf das Baulandmodell des Marktes und auf besser geeignete Bauflächen sollte die Fläche deshalb entfallen.

Kugelhammerweg (W3):

Unsere Bedenken zur Bebauung von Waldgebieten halten wir auch hier aufrecht. Die Fläche stellt eine der letzten Grünflächen in Röthenbach dar. Die Notwendigkeit eines Mindestabstands zur angrenzenden Waldfläche steigert den Verbrauch an Waldfläche zusätzlich. Entsprechend muss zwangsläufig zur Wahrung des Mindestabstands von 20 m zwischen Bebauung und Wald eine weitere Rodung nachfolgen.

Auch verkehrstechnische Erschließung ist schwierig und nicht gelöst. Die Kugelhammerstr. ist jetzt schon ein Nadelöhr- eine weitere Bebauung würde das Problem unnötig verschärfen.

Beschlussvorschlag

Die potentielle Baufläche wurde hinsichtlich ihrer Eignung und Bebaubarkeit im Detail geprüft. Insbesondere wurde die Grenze des Landschaftsschutzgebiets flächenscharf dargestellt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der schräg verlaufenden Landschaftsschutzgrenze eine Bebauung insbesondere im östlichen Teil nur sehr eingeschränkt möglich ist. Im Hinblick auf besser geeignete Bauflächen sollte die Fläche deshalb entfallen.

Kleinschwarzenlohe:

Fläche nordöstliche Erweiterung des bestehenden Ortes (W1):

Unter der Voraussetzung, dass die Abstandsregelung zur Hecke auch wirklich rigoros eingehalten wird, haben wir keine Einwendungen zu dieser Fläche mehr.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Fläche hinter den Supermärkten an der A6 (M1):

Die Umwidmung des Gebietes als Mischgebiet macht die Sachlage nicht besser. Als Mischgebiet in dem gewohnt werden darf, kommt der fehlende Abstand zur Hochspannungsleitung wieder zum Tragen.

Auch der Lärmschutz hat eine ganz andere Qualität. Die Wohnbebauung in dem Mischgebiet wird unter den Lärmemissionen der nahen Autobahn A6 leiden. Ein adäquater Lärmschutz kann nicht gewährleistet werden.

Des Weiteren ist das angrenzende Gebiet ökologisch wertvoll. Der Schutz dieser Fläche durch angrenzende Bebauung halten wir für nicht gegeben.

Beschlussvorschlag

Die Baufläche M1 verbleibt in der Planung. Durch innere Zonierung lassen sich im Mischgebiet die Abstände zwischen Wohnbebauung und Hochspannungsleitung optimieren, das Gleiche gilt für den Lärmschutz. Auswirkungen auf das angrenzende ökologische Gebiet können im Rahmen der Detailplanung vermieden werden.

Sperberslohe:

Keine Einwendungen

Raubersried:

Keine betroffenen Flächen

Neuses:

Römerstr. (W1):

Die Bebauung ist weder eine Abrundung noch eine Ergänzung des organisch gewachsenen Ortsbildes. Es stellt vielmehr eine Auswucherung dar und führt zur Entstehung einer bandartigen Siedlungsstruktur, die vermieden werden sollte. Die Ausweisung als Wohngebiet führt zu einem weiteren Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

Das Fehlen von Infrastruktur (Kindertagesstätte, Einkaufsmöglichkeiten, etc.) spricht zusätzlich gegen die Ausweisung als Wohngebiet.

Beschlussvorschlag

Der Marktgemeinderat hält an der vorgesehenen Ausweisung fest. Die Fläche stellt die sinnvollste Erweiterung des Ortes Neuses dar. Sie ist zudem deutlich kleiner als die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterung an dieser Stelle.

5. Zusammenfassung

In der vorgelegten Form ist der Entwurf aus den genannten Gründen nicht zweckmäßig für die Ortsentwicklung.

Weiterhin ist anzumerken, dass der Entwurf die Wünsche einer Vielzahl Wendelsteiner Bürger gerade nicht berücksichtigt.

Deshalb lehnen wir den Plan in der vorliegenden Form ab.

Beschlussvorschlag

Der Marktgemeinderat hält den vorliegenden Entwurf, insbesondere auch unter Berücksichtigung der beschlossenen Flächenreduzierung ökologisch besonders wertvoller Gebiete im Bereich des G2 in Wendelstein, für verträglich und für einen guten Kompromiss zwischen der notwendigen Bereitstellung von Bauflächen und dem Schutz und dem Erhalt von Natur und Landschaft. Er wird dem Wunsch vieler Wendelsteiner Bürger nach Bauflächen gerecht und leistet einen Beitrag zur Minimierung des Mangels an Wohnbauflächen im Verdichtungsraum.

Bürger 6 – 20.04.2019

Ich möchte mich zum aktuellen Flächennutzungsplan äußern. Ich lebe seit meiner Geburt in Wendelstein und möchte hiermit zum Ausdruck bringen, dass es für junge Wendelsteiner durch mangelnde Baugrundstücke immer schwieriger wird sich hier etwas aufbauen zu können. Deshalb spreche ich mich klar für den aktuell ausgelegten Flächennutzungsplan aus. Wendelstein braucht dringend Flächen um jungen Familien Möglichkeiten zu bieten.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 7 – 21.04.2019

Ich kann die aktuellen Proteste und Diskussionen zum Flächennutzungsplan nicht nachvollziehen. Wendelstein braucht dringend neue Flächen. Für die Bürger und den Wendelsteiner Nachwuchs muss die Möglichkeit geschaffen werden hier zu bleiben beziehungsweise sich in Wendelstein niederlassen zu können.

Deshalb dürfen in dem ausgelegten Vorentwurf nicht noch mehr Flächen gestrichen werden!!!

Die ausgelegten Pläne sind absolut im Rahmen und sollten so belassen werden!

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 8 – 23.04.2019

Mit diesem Schreiben möchte ich zum aktuell ausgelegten Flächennutzungsplan Stellung nehmen.

Ich hatte bereits einen Leserbrief veröffentlicht in dem ich den Flächennutzungsplan befürwortete und die positive Resonanz war überwältigend. Ich wurde sogar von fremden Menschen angerufen die mir zu meinem Brief gratulierten und mir Recht gaben.

Das bestärkt mich darin hier nochmals zu erwähnen dass die Bürger den aktuellen Flächennutzungsplan wollen und brauchen. Leider sind die Stimmen derer die hier Wohnraum suchen nicht so laut und professionell organisiert wie die der Bürgerinitiative "Rettet den Wald".

Deshalb bitte ich sie hiermit nochmals an diese Bürger zu denken und die Proteste gegen den aktuellen Plan abzuwehren.

Zu dem umfangreichen Schreiben mit Abstimmungen und dazugehörigen Stellungnahmen des Gemeinderates möchte ich festhalten, dass alle Entscheidungen sinnvoll sind und so umgesetzt werden sollten.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 9 – 23.04.2019

Wendelstein braucht dringend neue Flächen da seit Jahren schon ein Mangel vorhanden ist.

Aktuell verfolge ich, wie eine Bürgerinitiative "Rettet den Wald" versucht, den aktuellen Flächennutzungsplan zu verhindern indem sie mit sehr großem Aufwand versuchen mit Parolen wie "Waldrodung", "Vernichtung von Lebensraum", "Zerstörung von Natur" und "Klimawandel" allen Wendelsteiner Bürgern Angst zu machen. Man gewinnt den Eindruck, nach der Umsetzung dieses Flächennutzungsplans würde die Gemeinde Wendelstein nur noch aus Beton und Straßen bestehen.

Bei mir entsteht jedoch nach genauerem Hinsehen der Eindruck, dass es richtig heißen müsste:

"Rettet den Wald in den ich vor Jahren selbst hinein gebaut habe und möchte jetzt nicht, dass jemand anderes das auch tut".

Früher nannten wir so etwas Egoismus.

Richtige und ehrliche Waldretter kämpfen um echte Wälder und nicht um Baulücken mit ein paar Bäumen wie in der Tiefentalstraße. Dort sollen junge Familien aus Wendelstein die Möglichkeit haben auch zu bauen wie andere zuvor auch schon.

Ich lebe gerne in Wendelstein und bin sicher, dass es nach der Umsetzung des aktuellen Flächennutzungsplanes mindestens noch genauso lebenswert ist, in Wendelstein zu wohnen.

Genauer betrachtet sogar noch lebenswerter weil dann weiterhin junge Leute in Wendelstein sich ansiedeln können und alles Positive in unserer schönen Gemeinde weiter erhalten.

Ich bitte sie deshalb nochmal eindringlich, den sehr gut gestalteten Flächennutzungsplan in seiner jetzigen ausgelegten Form zu belassen.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 10 – 17.04.2019

Ich bin in Wendelstein aufgewachsen und wohne glücklicherweise aktuell noch in Wendelstein.

Immer wieder wird darüber gesprochen, dass es in Wendelstein so wenig Baumöglichkeiten gibt und dass es sehr teuer ist hier wohnen zu können.

Viele meiner Freunde und ehemaligen Schulkameraden sind bereits aus Wendelstein weggezogen, da es keine Möglichkeit für sie gab, hier bleiben zu können. Da ich demnächst heirate und bald eine Familie haben werde, wird hier die Sorge immer größer, dass auch ich nicht mehr in Wendelstein wohnen kann und meine Kinder vielleicht nicht wie ich hier aufwachsen können.

Traurig ist auch, dass ich mitbekommen habe, dass Unterschriften gegen den Flächennutzungsplan gesammelt werden.

Der Bereich W1 in Röthenbach wurde z.B. bereits drastisch verkleinert. Sollten jetzt noch weitere Flächen aus dem Plan genommen werden gibt es noch weniger Platz für junge Familien in Wendelstein! Dies darf bitte nicht passieren!

Ich bin sehr froh, dass Sie den Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 für die nächsten Generationen überarbeitet haben und im neuen Plan nicht noch weitere Flächen gestrichen worden sind!

Hiermit möchte ich aussprechen, dass ich den neuen Flächennutzungsplan in der Form unterstütze, wie ihn Bürgermeister Langhans und der Gemeinderat vorgeschlagen und aktuell öffentlich ausgelegt haben.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.

Bürger 11 – 06.04.2019

Viele Kinder - auch meine Tochter und mein Sohn - wünschen sich einen besseren Klimaschutz.

Ich hoffe, die Gemeinde Wendelstein erfüllt diesen Wunsch und zerstört keine Waldflächen für den Bau von Wohnungen. Der Wald sollte so erhalten bleiben, wie er ist.

Beschlussvorschlag

Die Beanspruchung durch Waldflächen im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist sehr gering. Im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfes werden weitere Waldflächen aus der Planung genommen und damit erhalten.

Bürger 12 – 12.04.2019

Es ist ein Frevel, in der heutigen Zeit nach wie vor auf der Suche nach Bauland sich mit Waldgrundstücken, auf denen alte wertvolle Bäume stehen, zu beschäftigen!

Der wenige Wald schützt uns vor Lärm und zuviel Belastung durch CO² und Feinstaub.

Bei ungünstigen Windverhältnissen ist der Geräuschpegel derzeit schon so hoch, dass man denkt, die Autos fahren nicht auf der Autobahn sondern durch den eigenen Garten. Nach Fertigstellung der erweiterten Fahrspuren für noch mehr Autos und LKWs befürchten wir Schlimmstes.

Das Versprechen der zuständigen Behörde von Ansbach, dass der Grüngürtel in der Tiefentalstraße immer bestehen bleiben wird, bezog sich nicht nur auf zwei Grundstücke.

Nicht zu vergessen aber sehr wichtig: die Tiere, denen immer mehr Lebensraum genommen wird.

Wir sind gegen jegliches Abholzen der bestehenden Waldflächen!

Beschlussvorschlag

Die Beanspruchung durch Waldflächen im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist sehr gering. Im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfes wird noch einmal weitere Waldflächen im Bereich des Gewerbegebiets G2 in Wendelstein (südlich der Kindertagesstätte) aus der Planung genommen und damit erhalten. Die Region in Wendelstein ist nicht durch wenig Wald geprägt sondern zählt zu den walddreichsten Gebieten Deutschlands. Der Grüngürtel in der Tiefentalstraße bleibt erhalten. Die potentielle Baufläche wurde hinsichtlich ihrer Eignung und Bebaubarkeit im Detail geprüft. Aufgrund des Flächenzuschnitts und der Hanglage ist nur eine Bebauung mit 4 relativ großen Grundstücken zu empfehlen. Im Hinblick auf das Baulandmodell des Marktes und auf besser geeignete Bauflächen sollte die Fläche deshalb entfallen.

Bürger 13 – 15.04.2019

Wir haben Ihre Schreiben vom 14.03.2019 erhalten und mussten leider feststellen, dass die Wohnbaufläche W1 reduziert wurde. (Flst. 55, 55/1 und 55/2)

In Zeiten der Wohnungsnot und Grundstücksknappheit ist es uns leider nicht erklärlich, warum man nicht die Möglichkeit nutzt, Grundstücke für junge Familien bereitzustellen.

Mit der vorherigen Planung der Wohnbaufläche W1 und einer evtl. Erweiterung auf die Flurstücke 55, 55/1 und 55/2 hätte man jungen Familien die Möglichkeit geboten, sich im schönen Röthenbach anzusiedeln.

Wir bitten Sie die Möglichkeit nochmals zu prüfen, die Flurstücke 55, 55/1 und 55/2 in den Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche aufzunehmen, zumal das Flurstück 55 schon mit einem unterkellerten, massiv gebauten Gartenhaus bebaut ist, welches auch an die Wasser- und Stromversorgung angeschlossen ist. Die Begründung, dass eine Erweiterung nach Westen aus planerischer Sicht nicht sinnvoll ist, um eine bandartige Entwicklung entlang des Talraumes zu vermeiden, erschließt sich uns nicht, da sogar noch weiter westlich entlang der Tiefentalstraße (Flurstück 95 und weitere) Wohnbebauung besteht. Somit kann unseres Erachtens auch nicht von einem extremen Außenbereich gesprochen werden.

Ebenfalls bitten wir Sie die wichtigen klimatischen und ökologischen Beziehungen zwischen dem vorhandenen Waldgebiet und dem Talraum näher zu erläutern. Der Wald oberhalb der Flurstücke bleibt nach aktuellem Flächennutzungsplan bestehen.

Beschlussvorschlag

Die genannten Grundstücke liegen im Talraum der Schwarzach ohne Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten. Eine weitere bandähnliche Entwicklung entlang der Tiefentalstraße wird vom Marktgemeinderat nicht angestrebt. Deshalb soll im genannten Bereich keine weitere bauliche Entwicklung erfolgen. Eine Verfestigung der bestehenden

Splitterbebauung im Außenbereich ist nicht anzustreben.

Bürger 14 – 08.04.2019

Einspruch gegen die Umwandlung von Waldflächen in Wohnbau Gewerbeflächen.

Wir wohnten ca. 55 Jahre in der Großstadt Nürnberg (Johannis). Vor 21 Jahren sind wir aus Nürnberg geflüchtet, u.a. wegen der Natur. Ist nicht jeder Baum zu schützen?
Inzwischen ist Röthenbach St. W. unsere Heimat geworden.
Bitte erhalten Sie die Natur und betonieren Sie nicht alles zu wie es die Nürnberger machen.

Beschlussvorschlag

Die Beanspruchung von Waldflächen im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplans ist flächenmäßig außerordentlich gering. Gegenüber dem Entwurf werden weitere Waldflächen aus der Planung genommen.

Bürger 15 – 23.04.2019

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

Wir sind aus folgenden Gründen für den Erhalt der Waldflächen:

- Schadstofffilter-Wald
- Klimaausgleich durch Waldfläche, man bedenke "Niederschlagsarme Region" (Sommer2018)
- Verhinderung Bodenerosion
- Erhalt Lebensraum für Tier
- Lärmschutz

Desweiteren sind die von Ihnen ausgewiesenen Waldgebiete in Röthenbach St. Wolfgang keine günstigen Baugebiete. Bei der Bebauung der hanglagigen Grundstücke in der Tiefentalstr. fallen Zusatzkosten für aufwendige Gründung etc. an, was wiederum keinen günstigen Wohnraum für Familien schafft. Bei der Bebauung des Waldgrundstückes in der Tiefentalstr. bzw. Eichengrund 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". (Teilweise ist die Schulstr schon so zu geparkt, dass ein Rettungswagen oder ein Feuerwehrfahrzeug nicht mehr durchkommt um in den Eichengrund zu gelangen.)

Beschlussvorschlag

Die Beanspruchung von Waldflächen im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplans ist flächenmäßig außerordentlich gering. Gegenüber dem Entwurf werden weitere Waldfläche aus der Planung genommen (auch Tiefentalstraße und Kugelhammerweg). Die Zunahme des Verkehrs durch die sehr kleinflächigen Bauflächen in den genannten Bereichen ist gering und zumutbar.

Bürger 16 – 25.04.2019

Unsere Hauptkritikpunkte beziehen sich auf mehrere bewaldete Grundstücke in Wendelstein:

Bei der Sperbersloher Str., Wilhelm-Meisel-Str. (G1) liegt ein Teil der beplanten Fläche im Bannwald. Betroffen ist auch Waldbestand im Fall der Fläche (G2) (nähe Richtweg), darüber hinaus eine Ausgleichsfläche. Waldflächen sind auch im Fall der Wendelsteiner Fläche M2 (südlich der AWO), am Kugelhammerweg im Ortsteil Röthenbach (W3) und der Waldrand an der Tiefentalstraße bedroht (W1/Röthenbach). Diese Waldflächen sollten unserer Meinung nach unbedingt aus der Entwicklungsplanung des FNP mit LP herausgenommen werden. Kritikpunkte dazu wurden genügend vorgebracht.

Die Begründung für den Erhalt des Waldes als Wasserreservat haben Sie selbst zusammengefasst.

In Wassermangelgebieten seien Maßnahmen zum Walderhalt und zur Förderung und Verbesserung durch Pflege dringend geboten. Diese Ihre Einschätzung steht im klaren Widerspruch zu Ihrer Aussage im FNP-Entwurf, wonach ein Eingriff von 1,3 ha ein kleiner Eingriff im Verhältnis zum gesamten Bannwald darstelle. 1,3 ha sind 13.000 Quadratmeter. Für uns ist das eine riesige Fläche - Wohnflächen werden mittlerweile in 200 Quadratmeterparzellen pro Haus aufgeteilt.

Insbesondere das am Richtweg (G2) geplante Gewerbegebiet würde in Verbindung mit den Planungen auf dem Wendelsteiner Gebiet M2 (südlich AWO) außerdem ein siedlungsnahes Naherholungsgebiet zerstören. Es ist eines der letzten erhaltenen Waldgebiete, die in das Siedlungsgebiet hineinragen und damit auch für das Kleinklima Wendelsteins von großer Bedeutung ist. Auf beiden Arealen sollte nicht nur der Wald erhalten sondern auf eine Bebauung zur Gänze verzichtet werden. Sie sollten vielmehr für Kleinklima und Naherholung weiter aufgewertet werden. So könnten wir uns dort beispielsweise einen kleinen Stadtpark vorstellen.

Des Weiteren stellt sich uns die Frage, ob es ortsplanerisch sinnvoll ist, ein Gewerbegebiet neben einer Kindertagesstätte zu planen? Eine Baumreihe als Puffer – ist das ausreichend?

Das Gebiet am Richtweg liegt in einem wassersensiblen Bereich. In Anbetracht dessen, dass diese wassersensiblen Bereiche geschützt und ausgedehnt werden sollen, verstehen wir die Entscheidung nicht - aus diesem Gebiet ein so großes Gewerbegebiet zu entwickeln. Wendelstein liegt sowieso schon in einem extremen Trockengebiet - Der wassersensible Bereich grenzt an ein Wasserschutzgebiet der Schutzzonen I bis III an bzw. verbindet diese.

- (FNP-LP-Begründung) Seite 18, 4.2
Der Markt Wendelstein gehört zum trocken-warmen Klima des mittelfränkischen Beckens und damit zu den trockensten und wärmsten Regionen Bayerns Die sich durch das Relief und das Flusstal ergebenden lokalklimatischen Wirkungen erfordern eine sorgfältige Abwägung möglicher Nutzungsänderungen (vgl. Umweltbericht)
- (FNP-LP-Begründung) Seite 20, Siedlungsentwicklung
In den kommenden Jahren ist mit einem nicht unerheblichen Potential an frei werdenden Einfamilienhäusern in den ausgedehnten Wohngebieten der 60er und 70er Jahre zu rechnen, da hier ein Generationenwechsel stattfinden wird. Wie eine Studie im Marktgemeindegebiet aus dem Jahr 2012 ergab, zeigt die Bevölkerung 50+ in der Umfrage eine gewisse Mobilität in bedarfsgerechte Wohnungen umzuziehen.

- (FNP-LP-Begründung), Seite 25, 5.4 Geplante Siedlungsentwicklung
Der Flächennutzungsplan soll für den Planungszeitraum von ca. 15 Jahren vorausschauend die Grundzüge der baulichen Entwicklung der Kommune vorbereiten ...
- (FNP-LP-Begründung) Seite 81, Grundwasser/Trinkwassergewinnung
... Das Mittelfränkische Becken gilt aufgrund der geringen Niederschläge und der hohen Verdunstung als Wassermangelgebiet Die Grundwassersituation hat sich in den letzten Jahren weiterhin aufgrund geringer Niederschläge verschlechtert. Deshalb sind Maßnahmen zur Sicherung der Grundwasserneubildung und der Qualität des Grundwassers auch im Gebiet der Gemeinde Wendelstein besonders wichtig. Von besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung sind Waldgebiete, die sowohl für eine gleichmäßige Grundwasserspende wie auch für die Sicherung der Grundwasserqualität die beste Oberflächennutzung darstellen.

In Kleinschwarzenlohe sollte ebenfalls über die insgesamt zu üppig ausgewiesenen Flächen im Vergleich zu den anderen Ortsteilen nachgedacht werden und im Entwicklungsplan reduziert werden, vor allem die Mischgebietsfläche an der Autobahn. Die Flächen in Großschwarzenlohe halten wir auch für überdimensioniert, der Ortsteil wird sich nach den Planungen sehr verändern.

Begründung:

Der ganze Entwicklungs-Plan für Wendelstein liest sich, was die landschaftlichen Verbesserungsmaßnahmen angeht, sehr vernünftig und durchdacht. Oben haben wir die Hauptkriterien, die Sie selbst zusammengefasst haben, eingefügt. Daraus ergibt sich selbstredend, dass noch sorgsamer mit vorhandenen Flächen umzugehen ist. Folgt man diesen Kriterien, so muss effektiv auch an Fläche gespart werden. Wie sonst sind diese Auflistungen zu verstehen? Sie weisen selbst darauf hin, dass demnächst viel Wohnraum aus dem Altbestand entwickelt werden könnte. Sanierung ist ein gutes Instrument Ressourcen zu sparen und regt die Nutzung von Fördergeldern an. So kann eine zügige Umwandlung von Altbestand in Vollsanierung oder Teilsanierung vorgebracht werden.

Im FNP-Entwurf weisen Sie auf die notwendige Verbesserung des Klimas hin. Dazu muss aber der Wald als Wasserrückhaltezone und Klimaverbesserer geschützt werden. Derzeit ist der Wald allerdings in einem jämmerlichen Zustand, was sich weiterhin negativ auf den Wasserhaushalt auswirken wird.

Sie listen die Aufgaben auf, die Waldbesitzer zu erfüllen haben, und für was es Fördermittel gibt.

Im FNP-Entwurf weisen Sie ferner darauf hin, dass die Landwirtschaft wichtig sei und dass die Biotope erweitert werden sollen. Gleichzeitig und zusätzlich soll aber auch der Tourismus angeregt werden und dies trotz der bislang nicht gelösten Verkehrsprobleme, die Sie durchaus auch auflisten. Des Weiteren sollen Arbeitsplätze erhalten und geschaffen werden. Wie passt dies alles logisch und faktisch zusammen?

Insgesamt weist die Gemeinde 19,4 ha als Wohnfläche und noch mehr Fläche als Misch- und Gewerbefläche aus - dazu kommen die Ausgleichsmaßnahmen oder -flächen, so dass von einem moderaten Wachstum der Gemeinde Wendelstein nicht mehr geredet werden kann.

Wir wissen nicht ob man sagen kann, die Landwirtschaft ist der einzige oder der große Verlierer. Der Wald hat schon verloren. Die Kiefer knickt einfach ein. Bis neue Bäume aufwachsen oder ein Waldumbau funktioniert wird es dauern.

Wir sind nicht sicher, ob die angedachten Maßnahmen wirklich die schon vorhandenen Umweltschäden eindämmen und weitere aufhalten können.

Unserer Meinung nach müsste mit der Idee des Wachstums noch viel sorgsamer umgegangen werden und viel mehr Energie in Alternativlösungen gesteckt werden.

- (FNP-LP Umweltbericht), Seite 44, Schutzgut "Fläche"
"Fläche" ist ein wertneutraler Begriff, der die zweidimensionale räumliche Ausdehnung als geographische Maßeinheit einer Raumeinheit definiert. "Fläche" kann nicht verschwinden, es kann sich lediglich die Art der Nutzung ändern.
- (FNP-LP Umweltbericht), Seite 44, Schutzgut "Fläche"
... Die Wohnbaufläche nimmt gegenüber dem Bestand um ca. 4,4% zu. Die gemischte Baufläche nimmt gegenüber dem Bestand um ca. 13,8% zu. Die Gewerbefläche nimmt gegenüber dem Bestand um ca. 10,8% zu

In diversen Zusammenhängen wurde immer wieder auf das Ziel der Ausweitung der Wohnfläche insbesondere für junge Familien hingewiesen. Tatsächlich sehen wir hier vielmehr die Ausweisung eines sehr deutlich überdimensionierten Gewerbeflächenanteils. Der Grund dafür erschließt sich uns nicht. Daher halten wir die dargestellte Flächenmehrung planerisch als nicht vertretbar. Eine Nachverdichtung ist in vollem Gange. Gewerbeflächen stehen leer, was an den "Vermietungs"-Hinweisen an den Zugängen der ungenutzten Areale abzulesen ist.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Im Bereich der Gewerbegebietsfläche G2 in Wendelstein werden die ökologisch und für den Wasserhaushalt besonders bedeutsamen Bereiche im westlichen Teil (M1 und Teile von G2) sowie die bewaldete Teilfläche südlich der Kindertagesstätte im östlichen Teil, die Fläche an der Tiefentalstraße und die Baufläche am Kugelhammerweg in Röthenbach zurückgenommen. Damit werden die angesprochenen Belange des Wasserschutzes und des Waldschutzes berücksichtigt.

Insgesamt spiegelt der vorliegende Flächennutzungsplan aus Sicht des Marktgemeinderates einen schonenden Umgang mit Grund und Boden wider, da die ausgewiesene Fläche sogar unter der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Baufläche liegt. Besonders sensible und schützenswerte Teilbereiche wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erneut geprüft und zum größten Teil aus der Planung genommen. Die vorliegende Planung stellt insbesondere auch vor dem Hintergrund der erneuten Rücknahme von sensiblen Teilflächen aus Sicht des Marktgemeinderates einen guten Kompromiss zwischen den Belangen von Natur und Landschaft und der dringenden Schaffung von Bauflächen im Verdichtungsraum dar.

Bürger 17 – 25.04.2019

Anbei bitte ich Sie, wie bereits am Mittwoch den 24.04.2019 bereits persönlich besprochen, um die rot eingezeichnete Linie bei meiner Flurnummer 519 als Baufläche zur eigenen Bebauung im Flächennutzungsplan zu ergänzen.

Beschlussvorschlag

Die geringe Abrundungsfläche wird in den Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche

aufgenommen.

Bürger 18 – 25.04.2019

Auch gegen die abgeänderte Form des Flächennutzungsplans legen wir hiermit Widerspruch ein und teilen Ihnen nachfolgend unsere Bedenken mit.

Wir appellieren nochmal an den Gemeinderat und die Verwaltung, nicht so leichtfertig mit unseren restlichen landwirtschaftlichen Flächen umzugehen, wir haben sie nur einmal zur Verfügung. Nur weil die Regierung die Grenzen geöffnet hat, haben wir als Eigentümer von Grund und Boden die Konsequenzen mitzutragen.

Eigentlich wollten wir zu diesem Thema keine Stellungnahme mehr abgeben, weil die letzten Widerspruchsbegründungen der Bürger bei der Gemeinderatssitzung ja nur durchgewunken worden sind. Aber wenn wir uns gar nicht äußern, besteht nicht einmal die Chance, dass die Entscheidenden uns als Grundstückseigentümer verstehen können.

Zu W1

Nach wie vor sind wir der Meinung, dass das Gebiet W1 als Wiese der Landwirtschaft und die angrenzenden Hecken als Nist- und Rückzugsgebiet für Vögel, Kleintiere usw., vorgehalten werden sollte. Unsere Landwirte brauchen diese Wiesen.

Unserem Jagdpächter Sebastian Ziegler ist es seit ein paar Jahren gelungen, hier in Kleinschwarzenlohe wieder Rebhühner und Fasane auszuwildern und anzusiedeln, die es viele Jahre gar nicht mehr gab. Auch diese Rebhühner haben dort einen Teil ihres Lebensraumes. Der im Fall einer Wohnbebauung geplante Mindestabstand reicht bei weitem nicht aus, um die Natur in diesem Bereich nicht zu stören.

Sollte das Baugebiet dennoch zustande kommen, wäre es unserer Meinung nach sehr wichtig, dass dieses Gelände nicht durch einen Bauträger mit den maximal machbaren Wohnungen verdichtet wird, wie es in der Vergangenheit immer wieder vorgekommen ist. Es sollten Einheimische den Vorrang bekommen und mit Einzelhäusern ein passender Abschluss der Bebauung gestellt werden.

Zu M1

Dieses Gebiet ist viel zu groß ausgewiesen. Unser Vorschlag wäre, als östliche Grenze den Feldweg, der in Verlängerung der Rieterstraße verläuft, anzunehmen. Der Abstand zur bereits bestehenden Wohnbebauung wäre besser gegeben und es bliebe doch noch etwas mehr landwirtschaftliche Fläche erhalten. Auch in diesem Gebiet haben sich die Wildtiere - durch den Lärmschutzwall begünstigt - wieder angesiedelt. Letzte Woche waren sogar drei Rehe da. Soll das jetzt alles wieder zerstört werden?

Auch bitten wir Sie, darauf zu achten, dass die Flächen bei einer Bebauung nicht zu stark verdichtet werden. Das Verkehrsaufkommen in unserem Ort ist bereits jetzt katastrophal, noch mehr Bebauung bedeutet auch noch mehr Fahrzeuge, die zum größten Teil auf der Straße stehen.

Grund ist kostbar und wächst auch nicht nach. Wir sollten alle darauf bedacht sein, auch unseren Enkeln und Urenkeln noch einen lebenswerten Lebensraum zu hinterlassen. Das liegt auch in Ihrer Verantwortung. Wir hoffen, Sie sind sich dessen auch bewusst.

Beschlussvorschlag

Der Marktgemeinderat hält an der Baufläche W1 in Kleinschwarzenlohe fest. Die Belange

des Schutzes von Natur und Landschaft wurden bereits durch Reduktion und Verkleinerung dieses Gebietes sowie weiterer Gebiete in Kleinschwarzenlohe berücksichtigt. Der Lebensraum für die genannten Feldvögel ist eher weiter nördlich zu erwarten als unmittelbar anschließend an die bestehende Bebauung, auch wenn auf diesen Flächen sicher Einzelbeobachtungen von Tieren erfolgen können. Zum Bebauungsplan wird eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen müssen, um evtl. Auswirkungen auf die genannten Arten zu kompensieren. Der Hinweis zur Art der Bebauung mit Einzelhäusern unter Vorrang von Einheimischen wird zur Kenntnis genommen und ist aus Sicht des Marktgemeinderates städtebaulich sinnvoll.

Bezüglich des Gebietes M1 verbleibt die Abgrenzung wie im Entwurf dargestellt. Diese Baufläche wurde bereits gegenüber dem Vorentwurf deutlich zurückgenommen, besondere Vorkommen aus Sicht des Artenschutzes sind nicht zu erwarten. Rehe sind weitverbreitet, praktisch alle Freiflächen und Waldflächen werden von Rehen gelegentlich genutzt. Die Hinweise zur Verdichtung werden zur Kenntnis genommen. Auch aufgrund der Verkehrserschließung und der südlich angrenzenden Wohnbebauung wird eine Ansiedlung von lärm- und verkehrsintensiven Betrieben vermieden werden.

Bürger 19 – 25.04.2019

Im Moment wohnen wir in der Kellerstraße 13 in Wendelstein. Zum Zeitpunkt der Erbauung unseres Hauses befand sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Waldstück. Die Kellerstraße war nicht sehr befahren und ruhig. Vor mehreren Jahren wurde dann das Waldgelände an einen Bauträger verkauft und sehr dicht bebaut, so dass wir nun direkt vor unserem Wohnzimmerfenster eine Tiefgarageneinfahrt bekommen haben, die durch die Ampelanlage und die Lichter der ein- und ausfahrenden Autos unser Wohnzimmer mannigfaltig illuminiert. Ganz zu schweigen von der Lärmbelästigung durch die an und abfahrenden Fahrzeuge. Auch etwas weiter vorne, im Liesenfeldareal wurde von einem Bauträger das Gelände sehr dicht bebaut, so dass die Verkehrsdichte in der Kellerstraße in den letzten Jahren sehr zugenommen hat. Von einer ruhigen Lage kann nun nicht mehr die Rede sein. Deshalb suchten wir schon einige Jahre eine geeignete Immobilie in Wendelstein in ruhiger Lage. Mit der Tiefentalstraße 21 glaubten wir diese auch endlich gefunden zu haben und haben das Grundstück mit Haus letztes Jahr erworben und wollen das Haus eigentlich renovieren. Jedoch haben wir nun erfahren, dass das gleiche Nachverdichtungsschicksal die Tiefentalstraße treffen soll. Es scheint uns durchaus logisch, dass Lücken innerhalb einer Siedlung geschlossen werden sollen. Doch möchte ich zu bedenken geben, dass dieses Gelände in der Tiefentalstraße sicher nicht, oder nur mit großem baulichen Aufwand erschlossen werden kann. Die Tiefentalstraße ist im Moment im hinteren Teil so eng, dass, wenn ein Fahrzeug auf der Straße parkt, kein LKW, Rettungswagen oder Löschzug die Tiefentalstraße passieren kann. Im vorderen Teil der Tiefentalstraße herrscht schon jetzt zu den Öffnungs- und Schlusszeiten der Kita ein Verkehrschaos. Auch über die Schulstraße scheint mir die Anbindung dieses Areals sehr schwierig zu verwirklichen. Wahrscheinlich wird auch dieses Areal dann an einen Bauträger veräußert werden, was leider dazu führen wird, dass auch hier ein nachverdichteter „Architekturdreack“ (entschuldigen Sie bitte meine plakative Ausdrucksweise) wie im Liesenfeldareal entstehen wird, der sich nicht in die umgebende Bebauung einpasst. Ein sozialer Wohnungsbau wird sich hier sicherlich nicht spannungsfrei realisieren lassen. Ich bitte Sie deshalb auch alternative Nutzungen z.B. im Sinne eines auch ökologisch sinnvolleren Naherholungsgebietes (Parkähnliche Gestaltung des Areals o.ä.) in Betracht zu ziehen.

Beschlussvorschlag

Die potentielle Baufläche wurde hinsichtlich ihrer Eignung und Bebaubarkeit im Detail geprüft. Aufgrund des Flächenzuschnitts und der Hanglage ist nur eine Bebauung mit 4 relativ großen Grundstücken zu empfehlen. Im Hinblick auf das Baulandmodell des Marktes und auf besser geeignete Bauflächen sollte die Fläche deshalb entfallen.

Bürger 20 – 26.04.2019

Nach Rücksprache mit Frau Polster übersende ich Ihnen hiermit zu Ihren Händen im Namen meines Mandanten Herrn XX, eine Stellungnahme / Anregung zur Aufstellung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet Wendelstein, Entwurf (Planblätter, Begründung, Umweltbericht) Stand 13.12.2018, öffentliche Auslegung 18.03.2019 bis 26.04.2019. Eine Vollmacht liegt Ihnen bereits mit meinem letzten Schreiben vom 16.04.2019 vor.

I.

Ich rege an,
die Aufstellungen im Hinblick auf das Gebiet Fuchsenweg, Gemarkung Wendelstein, insbesondere Flurnummern 378-401, hier Detailplan Blatt_1_Wendelstein_FNP 5000_West zu überarbeiten und den aktuellen Gegebenheiten Rechnung zu tragen.

Gleichzeitig rege ich konkret an,
das Grundstück, Gemarkung Wendelstein, Flurnummer 378, im Innenbereich als Wohnbaufläche auszuweisen.

II.

Hintergrund der Anregungen ist der Folgende:
Mein Mandant ist Eigentümer mehrerer Grundstücke in diesem Bereich (insbesondere Flurnummer 378, 395-398). Über diese Grundstücke verläuft eine mittlerweile befestigte Straße als Zuwegung für die Häuser Fuchsenweg Hausnummer 9 und 11. Diese Straße setzt scheinbar den Fuchsenweg bis zu dieser Bebauung fort.

Die Grundstücke meines Mandanten sind nicht mit Rechten Dritter belastet. Die Straße verläuft in dieser Hinsicht widerrechtlich über die Grundstücke meines Mandanten. Die Straße wird nach den Angaben der Anwohner in der Nachbarschaft täglich rege genutzt.

Es wurden deshalb bereits Recherchen zu der Entstehungsgeschichte dieser "ungewöhnlichen" Konstellation durchgeführt. Dabei wurde das LRA Roth (Frau Rose), die Gemeinde Wendelstein (Frau Polster) als auch das Staatsarchiv (Herr Schlindwein) in der Sache um Auskünfte ersucht.

Erste Ergebnisse liegen vor. Es wird jedoch ausdrücklich betont, dass diesseits noch kein abschließender Stand vorliegt, die Erkenntnisse auch noch nicht als gesichert angesehen werden.

Es zeichnet sich folgendes Bild:

Die Grundstücke, Flurnummern 431 und 425, vormals nur mit Hausnummer bezeichnet, bzw. als Fuchsenwiese, teilweise auch als Winterleite geführt, jetzt Fuchsenweg 9 und 11, wurden erstmals in den Jahren 1958-1963 bzw. 1977 mit Wohnbebauung (Behelfsheim) in den Akten erwähnt. Es finden sich hierzu allerdings keine Bauakten. Ob die Bauten folglich mit

entsprechender Genehmigung erstellt wurden oder nicht, lässt sich diesseits nicht feststellen. Auch der Inhalt möglicher Genehmigungen kann nicht geprüft werden.

Auf der Flurnummer 431 fand im Jahr 2004 eine Erweiterung der Wohnbebauung mit Kläranlage statt. Im Jahr 2009 wurde ein Wintergarten angebaut.

Ohne Sichtung der Unterlagen wurde seitens des LRA Roth die Auskunft gegeben, dass in den Jahren 2004 und 2009 hier keine Prüfung der Erschließung mehr stattgefunden hat. Dies kann diesseits derzeit nicht geprüft werden, erscheint jedoch nicht glaubhaft bzw. in jedem Fall grob fehlerhaft. Zum einen ist schon der Bau einer Kläranlage zum Eigenbedarf de facto eine Frage der Erschließung, zum anderen erscheint es fraglich, dass zum derzeitigen Zeitpunkt hierzu ältere Unterlagen vorgelegen haben, wenn diese laut Staatsarchiv auch heute nicht existieren.

Darüber hinaus lassen die vorherigen Bezeichnungen und Straßennamen unter welcher die Flurnummern geführt wurden darauf schließen, dass eine Erschließung über den Fuchsenweg und dessen Fortsetzung so in keinem Fall genehmigt war. Hiervon konnte auch nie ausgegangen werden.

Dennoch wurde nach diesseitigen Erkenntnissen wohl im Rahmen der Baumaßnahmen seitens der Gemeinde der Fuchsenweg zu den betroffenen Grundstücken ausgebaut. Die Straße ist mit Mineralbeton befestigt. Einzig eine Teerdecke ist nicht aufgebracht. Auch diese Maßnahmen zeigen, dass auch damals noch eine Erschließung über diesen Weg nie erfolgt war. Rechtlich konnte und kann sie das auch nicht.

II.

Das Gebiet wird (nunmehr) großteils als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Auf die Besonderheiten der tatsächlichen Gegebenheiten wird dabei nicht eingegangen. Nach § 26 Abs. 1 BNatSchG sind derartige Gebiete Flächen, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Es sei dahingestellt, inwieweit das betroffene Gebiet diesen Schutz tatsächlich benötigt. Es erscheint jedoch nicht sinnvoll schon bei Aufstellung eines entsprechenden Flächennutzungsplanes tatsächliche Gegebenheiten, die einen großen Teil der Fläche betreffen, außen vor zu lassen und sodann den Schutz der vorhandenen Fläche als schützenswert abzubilden.

III.

Stand heute muss mein Mandant davon ausgehen, dass seine Grundstücke hier rechtswidrig mit einer Straße überbaut wurden. Dies soll scheinbar der Erschließung anderer Grundstücke dienen, deren rechtmäßige Bebauung derzeit nicht geprüft werden konnte, deren Erschließung jedoch in keinem Falle über die Grundstücke meines Mandanten erfolgt ist bzw. erfolgen konnte.

Schon allein aus Haftungsgründen ist dieser Zustand in dieser Form so für die Zukunft schwer vorstellbar.

Es wird insofern angeregt, mit den betroffenen Grundstückseigentümern, nach diesseitiger Kenntnis ist dies insbesondere mein Mandant, da teilweise Grundstücke in Gemeinde-Eigentum stehen, ins Gespräch zu treten und Lösungen für die dargestellte Sachlage zu finden.

IV.

Zusätzlich wird in diesem Kontext bereits heute angeregt, die Flurnummer 378 im

Innenbereich als Wohnbaufläche auszuweisen.

Bei der dargestellten Sachlage erscheint es auch vor dem Hintergrund existierender Bebauung weder aus städteplanerischer Sicht, noch aufgrund der Belange des Umweltschutzes oder anderer Belange und erst recht nicht aus Erschließungsgründen für richtig, hier anders aufzustellen.

V.

Diese Stellungnahme erfolgt ausschließlich aufgrund der Aktualität in Zusammenhang mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes.

Gleichzeitig soll diese Stellungnahme als erster Schritt dienen, hier mit der Gemeinde ins Gespräch zu kommen und so eventuell Lösungen zu finden, die den Interessen aller Beteiligten gerecht werden können.

Um eventuell hier denkbar möglichen Einigungen auch im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens Rechnung tragen zu können, wurde der Weg gewählt, diese Problematik im Kontext einer Anregung vorzutragen.

Beschlussvorschlag

Die genannten Grundstücke liegen allesamt im Außenbereich, teils in extremer Außenbereichslage, innerhalb von Waldgrundstücken oder innerhalb eines Talraumes. Es handelt sich um eine Splitterbebauung im Außenbereich. Eine Verfestigung von Splitterbebauungen im Außenbereich, insbesondere in landschaftlich hochwertiger Lage wie im Bereich von Talräumen oder Waldflächen ist aus Sicht des Marktes Wendelstein nicht anzustreben. Die unsichere Erschließungssituation ist im Schreiben des Einwenders deutlich aufgezeigt. Die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet ist nicht durch den Markt Wendelstein, sondern durch die Untere bzw. Höhere Naturschutzbehörde am Landratsamt erfolgt.

Aufgrund der Lage der beschriebenen Grundstücke im Außenbereich und zur Verhinderung der Verfestigung einer Splittersiedlung erfolgt keine Aufnahme der genannten Flächen in den Flächennutzungsplan.

Bürger 21 – 26.04.2019

Hiermit erheben wir Einspruch gegen den neuen Flächennutzungsplan.

Begründungen:

- Mit dem Wegfall der kleinen Wäldchen und Grünflächen wird die Lärmbelästigung höher, der Wind hat keine natürlichen Barrieren mehr, Nistplätze für Vögel entfallen und vieles mehr
- Bebauung der "Hörnleinfläche": Kindergarten und Schule in Großschwarzenlohe sind nicht für einen solchen Zuwachs ausgelegt, auch der Kanal, die Stromleitungen, und die Telefonleitungen werden erneuert werden müssen. Extremer Verkehrszuwachs und damit steigen die Lärm- und Abgasbelastung. Hinzu kommt die Bebauung der Gärten.
- Das Bebauen der "Gärten".

Wendelstein mit seinen vielen ehemals kleinen Ortschaften entwickelt sich zu einem

überbauten, stillosen, verkehrsüberladenen und lautem Ballungsgebiet. Der Verkehr hat bisher schon dermaßen zugenommen und wird mit noch mehr bebauter Fläche noch chaotischer werden. Die Überlastung des Kanals und der bisherigen Leitungen bringen Baumaßnahmen (Kosten, Verkehrsbehinderung usw.) mit sich.

Wendelstein verliert die Attraktivität hier gerne und ruhig zu wohnen.

Beschlussvorschlag

Der Marktgemeinderat von Wendelstein hält an der Bauflächendarstellung im Entwurf des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen fest. Es werden einzelne Bauflächen besonders in sensiblen Teilbereichen (insbesondere G2 in Wendelstein, Tiefentalstraße und Kugelhammerweg in Röthenbach) reduziert. Die Ausweisung von Bauflächen ist nur im bescheidenen Umfang und in bedarfsgerechter Weise vorgesehen. Die erwartete Verkehrsbelastung ist aus Sicht der Marktgemeinde zumutbar, zumal fast alle Bauflächen an leistungsfähigen überörtlichen Straßen liegen. Die Anpassung der Infrastruktur an die Bebauung der Hörnleinfläche wird bedarfsgerecht erfolgen.

Bürger 22 – 29.04.2019 (Eingang Markt Wendelstein)

Der vorliegende Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes ist abwägungsfehlerhaft, rechtswidrig und nicht genehmigungsfähig.

Die Entwurfsbegründung ist durch die Beschlusslage im Gemeinderat nicht gedeckt, dazu im Folgenden unter 1.

Die Durchführung der zweiten Auslegung ist durch die Beschlusslage im Gemeinderat nicht gedeckt, dazu im Folgenden unter 2.

Die veröffentlichten Pläne sind teils falsch, damit ist die Auslegung fehlerhaft, dazu unter 3.

Die Grundlagenermittlung ist nicht vollständig erfolgt, dazu im Folgenden unter 4.

Zusammenfassend ist der Flächennutzungsplanentwurf untauglich und würde zu einem formal und materiell rechtswidrigen Flächennutzungsplan führen.

Im Einzelnen:

1. Der Entwurf ist grundsätzlich nicht durch die Beschlusslage im Gemeinderat gedeckt.

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, nicht der Gemeinderat, einen Bedarf von 118 neuen Wohneinheiten, 196 Wohneinheiten Reserve sowie weitere 303 Wohnungen Auflockerungsbedarf ab.

Tatsächlich werden die zur Erreichung des erklärten Planzieles eines Bevölkerungswachstums von 1,5% in 10 Jahren benötigten zusätzlichen Wohneinheiten bereits durch die in dem vorliegenden Flächennutzungsplan-Entwurf nicht enthaltenen Flächen Großschwarzenlohe, ehemaliges Hörnleingelände sowie Röthenbach bei St. Wolfgang, ehemaliges Wickleingelände sowie des Neubaugebietes Sorg erreicht. Mithin wird das erklärte Wachstumsziel bereits ohne die Ausweisung von Wohnbauflächen im vorliegenden Entwurf erreicht. Es mangelt damit bereits an einer Planbegründung. Der Bedarf an Reserveflächen ist weder gegeben, noch dargelegt, noch steht er in einer vernünftigen Relation zu dem benannten Bedarf. Der Gedanke, dass die Zahl der

Reserveflächen den - fehlerhaft berechneten - Bedarf an Flächen für neue Wohneinheiten übersteigen soll, mutet surreal an.

Der angenommene Bedarf an Auflockerungsflächen ist nicht nachvollziehbar und letztlich falsch. Die derzeitige Entwicklung, bei der der Bedarf an Wohnfläche je Einwohner steigt, ist der Überalterung der Bevölkerungsstruktur geschuldet und wird sich durch den Generationenwechsel im Bestand und in den Neubaugebieten umkehren. Tatsächlich werden derzeit, gerade in den Baugebieten, die in den 70iger Jahren des vergangenen Jahrhunderts ausgewiesen wurden, viele Immobilien, die ursprünglich von Familien bewohnt wurden, nach Auszug der Kinder nur mehr von einem Paar oder Einzelpersonen bewohnt. Die aktuelle Entwicklung zeigt jedoch, dass im Zuge des stattfindenden Generationenwechsels hier verstärkt junge Familien in die vormals nur noch von einer oder zwei Personen bewohnten Häuser einziehen. Das Argument der Notwendigkeit von Auflockerungsflächen mag bundesweit statistisch seine Berechtigung haben, für das einzig zu betrachtende Gebiet der Gemeinde Wendelstein trifft dies sicher nicht zu. Selbst der Gemeinderat ist nach seinen eigenen Beschlüssen davon überzeugt, dass im Wesentlichen kleine Reihenhäuser mit geringen Gartenflächen, wie auf dem ehemaligen Hörnleingelände oder dem ehemaligen Wickleingelände geplant, nachgefragt werden.

Eine Befassung des Gemeinderates oder gar eine Beschlussfassung zu den Zielen der Gemeindeentwicklung hat nicht stattgefunden.

Der Bedarf an neuen Gewerbeflächen wurde weder im Gemeinderat beschlossen, noch inhaltlich diskutiert. 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. Der Antrag auf die Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes wurde mit der Mehrheit der CSU abgelehnt.

Die von dem Gemeinderat Martin Luff (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN) geforderte Diskussion über die Ziele der Gesamtplanung wurde von dem die Sitzung leitenden Bürgermeister Langhans unterbunden und fand auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht statt. Mithin sind die genannten Prämissen, die entweder der Fantasie der Planer entspringen sind oder aus einer Hinterzimmer-Absprache resultieren, nicht als Planbegründung heranzuziehen. Das Verfahren ist bereits aus diesem Grund rechtswidrig.

Beschlussvorschlag

Der Marktgemeinderat von Wendelstein hält die Bedarfsermittlung im Bebauungsplan für zutreffend und verweist in diesem Zusammenhang auch auf die Zustimmung der zuständigen Behörden am Landratsamt und der Regierung von Mittelfranken. Der Gemeinderat hat über den Entwurf des Flächennutzungsplanes mehrfach beraten und beschlossen, der Entwurf des Flächennutzungsplanes bildet den Planungswillen der Gemeinde ab. Der Flächennutzungsplan stellt das Gesamtkonzept für die städtebauliche Ordnung des Marktes Wendelstein in den kommenden Jahren dar.

2. Der Entwurf, der der zweiten Auslegung zugrunde liegt, ist nicht durch die Beschlusslage im Gemeinderat abgedeckt

Es liegt keine den formalen Anforderung genügende Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates Wendelstein vom 13.12.2018 vor. Bei dem im Internet veröffentlichten Exemplar handelt es sich ersichtlich um einen nicht unterzeichneten Entwurf.

Auch den Schreiben an die Einwendungsführer aus der 1. Auslegung wurde lediglich ein Auszug aus dem Entwurf des Protokolls beigefügt.

Mithin fehlt es für die Rechtmäßigkeit der gegenwärtigen Auslegung an einem ordnungsgemäß ergangenen Beschluss.

Zusätzlich wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates Wendelstein am 13.12.2018 die Auslegung des vorliegenden Entwurfes nicht beschlossen.

Der Protokolleintrag, falls das nicht veröffentlichte Protokoll dem Entwurf entspricht, lautet:

"Der Marktgemeinderat fasst insgesamt folgenden Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorausgegangenen Beschlüsse die Unterlagen für die öffentliche Auslegung erstellen zu fassen."

Damit hat der Gemeinderat beschlossen die Verwaltung mit der Erstellung der Unterlagen für die Auslegung zu beauftragen. Die Verwaltung, genauer der externe Planer, hat diese Unterlagen erstellt. Ein Beschluss über die Auslegung wurde nicht getroffen, die von dem externen Planer erarbeiteten Unterlagen wurden dem Gemeinderat nicht zur Entscheidung vorgelegt. Ein Beschluss über die Durchführung der Auslegung wurde nicht getroffen.

Damit sind die vorgelegten Unterlagen nicht geeignet, die Grundlage für eine gesetzeskonforme Auslegung zu bilden.

Beschlussvorschlag

Der Beschlussfassung über den Entwurf des Flächennutzungsplanes lag die entsprechende Entwurfsfassung zugrunde. Sie lag dem Gemeinderat über eine Woche lang zugänglich im Fraktionszimmer zur Einsichtnahme aus und wurde in allen diskutierten Teilbereichen während der Sitzung mittels Beamer gezeigt. Der gefasste Beschluss dokumentiert zweifelsfrei den Planungswillen des Marktgemeinderates, den gezeigten und diskutierten Entwurf mit den beschlossenen Änderungen zu billigen und mit diesem Entwurf die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchführen zu lassen.

Dies wird mit diesem Beschluss nochmals ausdrücklich bestätigt.

3. Die veröffentlichten Pläne sind in Details falsch

Zusätzlich sind die ausgelegten Pläne fehlerhaft und entsprechend nicht dem Abstimmungsergebnis im Gemeinderat. So ist damit nicht geeignet eine formal korrekte Auslegung zu begründen.

Das Gelände Großschwarzenlohe (W4) - also das ehemalige Hörnlein-Gelände - ist in der planerischen Darstellung als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Über diese Fläche hat der Gemeinderat im Verfahren über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ausweislich des lediglich im Entwurf vorgelegten Protokolles nicht entschieden. Vielmehr ist diese Fläche Gegenstand eines separaten Flächennutzungsplan-Aufstellungsverfahrens bezeichnet als "13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein im Süden von Großschwarzenlohe (Hörnlein-Areal und Sondergebiet Hörnlein)".

Korrekterweise hätte die Fläche als nicht von der Neufassung des Flächennutzungsplanes betroffen ausgewiesen werden müssen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Flächen im Plan falsch ausgewiesen sind. Mithin sind die veröffentlichten Pläne nicht geeignet die Grundlage für eine ordnungsgemäße Auslegung zu bilden.

Beschlussvorschlag

Die Plandarstellung ist richtig. Die Plandarstellung im Bereich des Hörnlein-Geländes war im Entwurf enthalten und der Gemeinderat hat über diese Darstellung entschieden. Die Darstellung im Entwurf der Gesamtfortschreibung ist identisch mit der Darstellung in der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, so dass keine Widersprüche zwischen den beiden Planverfahren auftreten. Der Planungswille des Marktgemeinderates war auch hinsichtlich des Hörnlein-Geländes somit eindeutig und wurde im Entwurf des Flächennutzungsplanes auch richtig wiedergegeben.

4. Die Grundlagenermittlung ist nicht vollständig erfolgt

Der Marktgemeinderat hat beschlossen, ein sog. Verkehrsgutachten einzuholen und hierfür 100.000,- EUR im Haushalt des Jahres 2019 bereit zu stellen. Ob der Auftrag bereits vergeben wurde, ist den Veröffentlichungen der Gemeinde nicht zu entnehmen.

Dieses Verkehrsgutachten soll Aufschluss über die Verkehrssituation in der Gemeinde Wendelstein geben und Verbesserungsmöglichkeiten aufzeigen. Als erster Schritt ist eine Bestandsaufnahme zu fertigen. Über die Notwendigkeit dieses Gutachtens besteht Einigkeit.

Dieses Gutachten kann denotwendig keinen Einfluss mehr auf die vorliegende Planung haben.

in dem Entwurf des Sitzungsprotokolls vom 13.12.2018 heißt es wörtlich:

[...]

"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"

[...]

Die Gemeinde verkennt, dass die Verkehrssituation zu den im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes abwägungsrelevanten Fakten zählt. Eine Grundlagenermittlung ist nicht erfolgt und soll nun, ohne Einfluss auf den Entwurf des F-Planes, nachgeholt werden.

Parallel dazu soll ein Feuerwehrbedarfsgutachten eingeholt werden. Dieses soll neben anderem Auskunft über den Flächenbedarf der Wendelsteiner Feuerwehren geben.

Auch dieses Gutachten kann keinen Einfluss auf den Flächennutzungsplan haben.

§ 2 BauGB lautet:

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne

- (1) Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.
- (2) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.
- (3) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.
- (4) Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1 a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Hervorhebung durch den Einwendungsführer.

Wenn nun also die Verkehrssituation relevant ist und daher auch untersucht werden soll, leidet der vorliegende F-Planentwurf unter einem formalen Fehler, da abwägungsrelevante Fakten erst ermittelt werden sollen ohne Einfluss auf den Plan haben zu können.

Selbiges gilt für den Feuerwehrbedarf.

Beschlussvorschlag

Der Marktgemeinderat hat sich im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mehrfach, zusätzlich auch im Rahmen einer Bürgerplanungswerkstatt, mit den Verkehrsströmen im Marktgemeindegebiet beschäftigt. Im Ergebnis hat sich der Marktgemeinderat zu einem für eine sehr moderate Flächenausweisung sowohl im Bereich der Wohnbauflächen wie auch im Bereich der gewerblichen Bauflächen oder Mischgebiete entschieden, zum anderen die Anordnung der neuen Bauflächen überwiegend in Anbindung an geeignete überörtliche Verkehrsachsen beschlossen. Weiterhin haben sich der Gemeinderat ebenso wie die Bürger mit mehreren Verkehrsplanungen (Umgehungsstraßen) beschäftigt und frühere Planungen verworfen. Damit wurden die Überlegungen der letzten großen Flächennutzungsplanänderungen im Jahr 1999 bestätigt. Dagegen wurde eine Verbindungsstraße im Bereich der Gewerbegebiete am Richtweg und Am Kohlschlag in die Planung aufgenommen, um eine Entlastung der stark belasteten Straße Am Kohlschlag zu erreichen und eine neue attraktive Anbindung an die Staatsstraße 2225 zu schaffen. Damit hat sich der Marktgemeinderat mit den für die Ebene des Flächennutzungsplanes relevanten Verkehrsüberlegungen intensiv auseinandergesetzt und diese auch in die planerische Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes einfließen lassen.

Die Erstellung eines weiteren Verkehrsgutachtens wird sich überwiegend mit Verbesserungsmaßnahmen an den bestehenden Verkehrsachsen und Verkehrsknotenpunkten beschäftigen, die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes regelmäßig nicht Gegenstand der Planung sind. Insofern ist die Grundlagenermittlung, die auch in der Begründung des Flächennutzungsplanes dargestellt ist für die Ebene des Flächennutzungsplanes in ausreichender Form erfolgt und auch in die planerische Gesamtkonzeption eingeflossen. Auch die Grundversorgung hinsichtlich der Feuerwehr ist gesichert, notwendige Ergänzungen sind auch außerhalb des Rahmens der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes möglich. Die Planungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes lösen keine grundsätzliche erhebliche Änderung hinsichtlich des Brandschutzes oder besonderer Brandschutzrisiken aus.

5. Zusammenfassung

Damit ist in der Zusammenfassung festzustellen, dass das bisherige Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes formal nicht den gesetzlichen Anforderungen des BauGB entspricht.

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist fehlerhaft erfolgt bzw. unterblieben.

In der vorgelegten Form ist der Entwurf nicht geeignet, die Grundlage für einen materiell und formal rechtmäßigen Flächennutzungsplan zu bilden.

Weiterhin ist anzumerken, dass der Entwurf die Wünsche einer Vielzahl Wendelsteiner Bürger gerade nicht berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stellt fest, dass der Flächennutzungsplan auf der Basis der gesetzlichen Anforderungen des BauGB erstellt wurde, die abwägungsrelevanten Belange wurden ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Der Marktgemeinderat ist der Auffassung, dass der Flächennutzungsplan den Wünschen einer Vielzahl Wendelsteiner Bürger entspricht, aber selbstverständlich nicht den Wünschen aller Bürger entsprechen kann.

Bürger 23 – 25.04.2019

In dem Plan ist im Bereich Lupinenstr., Leerstetter Str. und Wiesenstr. Planblatt 2 und andere ein Grünzug ("Grünverbindung erhalten und entwickeln") eingeplant. Dieser orientiert sich nach Plan an einem temporären Fließgewässer.

Herr Bauernschmitt erwähnte in seinem Landschaftsentwicklungskonzept für Wendelstein, dass unter anderem der Erhalt und die Optimierung der Grünzüge innerhalb und zwischen den Siedlungsbereichen angestrebt werden sollte, da diese Grünzüge den Tier- und Pflanzenarten wertvolle Lebensräume gewähren sollen und zugleich die Siedlungsstruktur auflockern.

In diesem Bereich befindet sich bisher keine außergewöhnliche das normale Maß eines Gartens übersteigende Begrünung. Ein Erhalt von besonders wertvollem Lebensraum ist demnach nicht möglich.

Ältere Bewohner erinnern sich an einen Wassergraben in den 1960er Jahren. An dessen Stelle sind heute nur noch die Grundstücksgrenzen erkennbar, darunter vermutlich die Verrohrung. Falls der Entwurf des Landschaftsplans von einem offenen Gewässer ausgeht, bitte ich um Überprüfung bzw. Korrektur.

In dem markierten Streifen ist durchgehende enge teilweise auch noch junge Bebauung. Die Begrünung der Gärten beschränkt sich auf übliche Gartenbäume. Besondere Tier- und Pflanzenarten sind nach meiner Kenntnis dort nicht beheimatet.

Parallele Grünachsen sind in wenigen hundert Metern zur geplanten Verbindung vorhanden. Eine Siedlungsstruktur kann durch die geplante Grünachse nach meiner Ansicht nicht hervorgerufen werden, zumal sich die Achse zu großen Teilen auf privaten Grundstücken befinden würde.

Ich bitte Sie daher, die genannte Grünachse aus dem Plan zu streichen.

Beschlussvorschlag

Die vom Bürger beschriebene Situation ist zutreffend. In dem fraglichen Bereich ist ein ehemaliges Gewässer vorhanden, das überwiegend verrohrt ist. Es ist aber Aufgabe des Landschaftsplanes auch im Siedlungsbereich besondere naturräumliche und landschaftliche Potenziale aufzuzeigen, die mögliche Ansätze für spätere Verbesserungsmaßnahmen darstellen. Insofern ist die Darstellung im Landschaftsplan sinnvoll und erforderlich und soll in der Planung verbleiben.

Bürger 24 – 26.04.2019 (Eingang Markt Wendelstein)

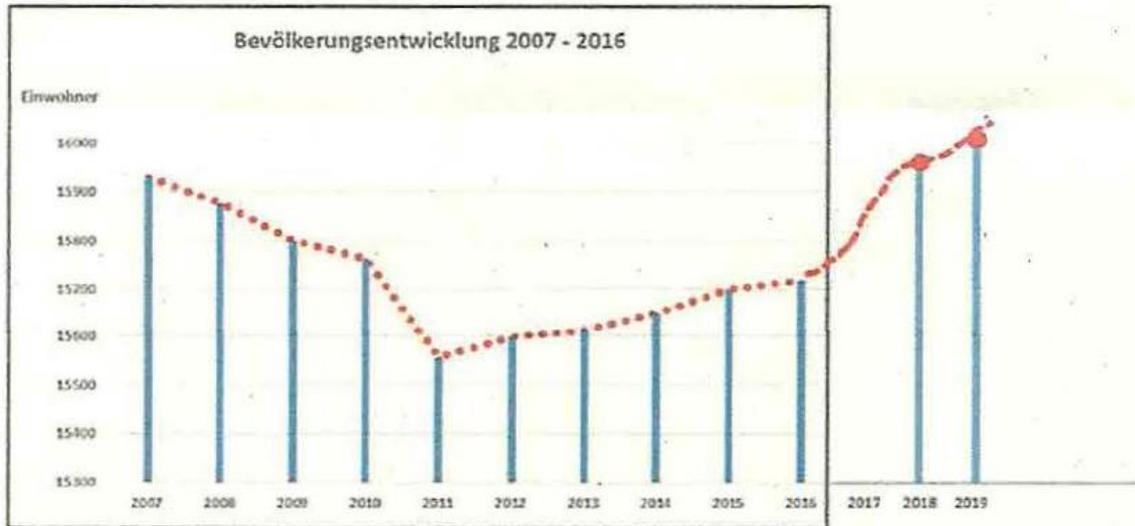
Im BauGB § 2 Absatz 3 ist beschrieben: "Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten".

Die Abwägung bezüglich der zu erwartenden Einwohnerzahlen ist falsch ermittelt, folglich auch falsch bewertet. Dies ist neu zu bewerten, denn dies ist für die ausgewiesenen Siedlungsflächen von Belang, wenn für die Abwägung mit kleineren Einwohnerzahlen argumentiert wird, die faktisch heute schon größer sind.

Begründung:

Die vorgestellte Grafik soll verdeutlichen, dass Neuausweisungen von Siedlungsflächen notwendig sind. Bereits zum Stichtag 01.01.2019 sind mehr als 16.000 Bürger in Wendelstein gemeldet.

Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde in den letzten Jahren



Quelle: Statistik kommunal 2017, Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Grafik Team 4

Ergänzung der Zahlen von der homepage des Markt Wendelstein

Die für die Abwägung der Einwohnerzahl herangezogene Statistik ist a) veraltet und b) sind bereits in Planung befindliche Siedlungsflächen (Wohnbau) in der Abwägung nicht berücksichtigt. Dies betrifft unter anderem die Flächen für das "Hörnleingelände", sowie die Bauflächen in Sorg. Evtl. auch das „Wickleingelände“ in Röthenbach. Die zu erwartende Einwohnerzahl ist damit jetzt schon mit 16.500 Einwohnern anzusetzen.

Somit ist die Grundlage des neuen Flächennutzungsplans falsch, da mit falschen Einwohnerzahlen argumentiert wird.

Der vorliegende Flächennutzungsplanentwurf leidet unter einem formalen Fehler, da abwägungsrelevante Fakten falsch ermittelt und bewertet wurden und einen Einfluss auf den Plan haben.

Beschlussvorschlag

Der Marktgemeinderat hält die Bedarfsermittlung der Wohnbauflächen für zutreffend. Der Einwender hat die amtlichen Zahlen mit den Zahlen der Gemeinde vermischt. Dies verfälscht die Realität. Die Daten der amtlichen Statistik werden anders erhoben als die Daten des Marktes Wendelstein, insofern können die entsprechenden Daten nicht miteinander verglichen werden. Die letzten amtlichen Daten des Bayer. Landesamtes für Statistik stammen aus dem Jahr 2017. Dort ist eine Zunahme der Bevölkerung von 15.717 Einwohnern im Jahr 2016 auf 15.788 Einwohner im Jahr 2017 zu verzeichnen. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 0,5 % pro Jahr. Dies ist erheblich höher als der prognostizierte Bevölkerungszuwachs in der Begründung des Flächennutzungsplanes. Würde man diesen Bevölkerungszuwachs der Prognose zugrunde legen, wäre eine weitaus höhere Bauflächendarstellung erforderlich. Der Marktgemeinderat sieht aber von einer Erhöhung der Prognose der Bevölkerungsentwicklung ab und belässt es damit auch bei der relativ bescheidenen Bauflächenausweisung.

Der eingetretene Zuwachs der letzten Jahre ist vor allem auf zwei größere bauliche Entwicklungen zurückzuführen (Liesenfeldgelände, Baugebiet an der Sperbersloher Straße). In den nächsten Jahren ist, sofern keine neuen städtebaulichen Projekte realisiert werden können, wieder mit einem Rückgang der Bevölkerung zu rechnen, insbesondere aufgrund

des demographischen Wandels. Insofern hält der Marktgemeinderat Wendelstein an der Darstellung im Flächennutzungsplan fest, auch unter Berücksichtigung des Einwohnerzuwachses der letzten beiden Jahre.

Röthenbach W3

Die dort ausgewiesene Waldfläche bildet den oberen Waldrand an der Geländekante zum Gauchsbach. Dieser dient sowohl als Schallschutz für die dahinterliegenden Siedlungsflächen und bildet den Beginn des Naherholungsbereiches entlang der Straße an der Radwiese. Diese Fläche ist aus dem F-Plan soll nicht als Siedlungsfläche ausgewiesen werden.

Beschlussvorschlag

Die potentielle Baufläche wurde hinsichtlich ihrer Eignung und Bebaubarkeit im Detail geprüft. Insbesondere wurde die Grenze des Landschaftsschutzgebiets flächenscharf dargestellt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der schräg verlaufenden Landschaftsschutzgrenze eine Bebauung insbesondere im östlichen Teil nur sehr eingeschränkt möglich ist. Im Hinblick auf besser geeignete Bauflächen sollte die Fläche deshalb entfallen.

Bürger 25 – 02.04.2019

Hiermit beantrage ich, wie im beiliegenden Lageplan rot markiert, eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nrn. 152 und das Grundstück Fl.Nr. 151/4 Gemarkung Großschwarzenlohe als Wohnbaufläche darzustellen. Die Fläche ist über die Fichtenstraße erschlossen und würde direkt im Anschluss an der bestehenden Bebauung liegen. Geplant wäre eine Bebauung mit zwei Häusern für Mitglieder der Familie.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die genannte Fläche ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der beantragte östliche Teilbereich grenzt an ein Wohngebiet an. Dieser Teilbereich soll als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der westliche Teil verbleibt eine Reservefläche für evtl. weitere Gemeinbedarfsnutzungen (Schule, Kindergarten etc.) sein.

Bürger 26 – 24.04.2019

Wie bereits bei meinem heutigen Besuch in der Gemeinde bei Frau Polster, erhebe ich hiermit schriftlich Einspruch gegen den neuen Flächennutzungsplan.

Begründung:

Im neuen Flächennutzungsplan hat die Gemeinde ohne jegliche Rücksprache die Flurnr.518 erheblich wertmindernd eingestuft. Da die Fläche eine Verbindung zum Harrlacher Weg hat und auch seit Erwerb mit Grundsteuer B eingestuft ist (d.h. bebaubares oder bebautes Grundstück), bin ich unter keinen Umständen mit einer Rückstufung zur landwirtschaftlichen Fläche einverstanden, zumal der ohnehin knappe Baugrund in der Gemeinde Wendelstein (siehe Ihre Anfrage vom 24.01.11) dann nicht mehr zur Verfügung steht und von keinem Landwirt genutzt werden kann.

Beschlussvorschlag

Bei der genannten Fläche handelt es sich um eine Hinterliegerfläche ohne öffentliche Erschließung. Eine Zufahrt von der Staatsstraße ist nicht zulässig. Im Norden befindet sich ein Wirtschaftsweg, der nicht weiter ausgebaut werden soll. Deshalb soll hier keine Nachverdichtung erfolgen.

Bürger 27 – 24.04.2019

Ich habe mir den neuen Flächennutzungsplan von der Gemeindefree website heruntergeladen (Screenshot anbei). Darin ist ersichtlich, dass vorgesehen ist, mein Grundstück fast zur Hälfte nicht mehr als Baugrund einzustufen. Da dies einem hohen Wertverlust entspräche, möchte ich die Gemeinde höflichst darum ersuchen, mein Grundstück mit der Flurnummer 590/1 vollständig (1.300m²) als Baugrund einzustufen, wie es auch bisher stets der Fall war.

Anbei finden Sie zur Information auch einen Erschließungsvertrag von 1998, der für die gesamten 1.300m² gilt.

Davon unabhängig, bezahle ich (der Bescheid kam wieder am 12.04.) und hat unsere Familie (xxxxx, meine Oma ist direkte Nachbarin im Harrlacherweg) bisher immer die Grundsteuer mit dem Hebesatz B für dieses Grundstück bezahlt. Der Hebesatz B gilt in Bayern für bebaute oder bebaubare Grundstücke und wird mir auf die gesamten 1.300m² berechnet. Das Schreiben, das dies erneut bestätigt, ist vom 12.04. aus der Gemeinde Wendelstein und gibt diesen Hebesatz auch für die kommenden Jahre an - gerne lege ich es bei Bedarf vor.

Anbei auch ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster von Januar, da heißt es auch: "Zu bebauendes Flurstück" und sind die 1.300m² angegeben.

Beschlussvorschlag

Bei der genannten Fläche handelt es sich um eine Hinterliegerfläche ohne öffentliche Erschließung. Im Norden befindet sich ein Wirtschaftsweg, der nicht weiter ausgebaut werden soll. Deshalb soll hier keine Nachverdichtung erfolgen.

Bürger 28 – 23.04.2019

Da es für junge Wendelsteiner durch mangelnde Baugrundstücke immer schwieriger wird sich etwas aufbauen zu können, sprechen wir uns klar für den aktuell ausgelegten Flächennutzungsplan aus. Wendelstein braucht dringend Flächen um jungen Familien Möglichkeiten zu bieten.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.

Bürger 29 – 24.03.2019

Hiermit lege ich für mich und die Initiative "Rettet den Wald" 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, Waldflächen aus den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans herauszunehmen bzw. die Änderungen zu reduzieren.

Wir wollen nicht jegliches Bauvorhaben in der Gemeinde blockieren, sind aber dagegen, dass Waldflächen versiegelt werden. Wir sind der Meinung, dass Waldstücke, die nicht unbedingt dringend für Bauvorhaben oder Straßen benötigt werden, weiterhin Wald bleiben sollen.

Positiv finden wir dennoch, dass die Gemeinde Wiederaufforstungen innerhalb des Gemeindegebiets vornimmt.

Leider hatte unsere Unterschriften-Aktion im letzten Jahr nicht dazu geführt, dass Waldflächen aus dem ersten Entwurf des Flächennutzungsplans herausgenommen wurden. Der Großteil der Waldflächen wurde nur deshalb herausgenommen, weil die Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft gezeigt haben.

Dass die Unterschriften-Aktion, die von so vielen mit großem Engagement durchgeführt wurde, nichts bewirkt hat, hat nicht nur die Mitglieder der Initiative "Rettet den Wald" sondern auch die vielen Helfer und Unterschriftensammler sehr betroffen gemacht.

Die Aktion "Rettet den Wald" hat mittlerweile erneut sehr viele Unterschriften für den Erhalt des Waldes gesammelt. Wir hoffen, dass dies eine Diskussion innerhalb der Fraktionen und im Gemeinderat anstößt und dass im Flächennutzungsplan die geplanten Waldeingriffe nochmals reduziert werden.

Der Wald in der Tiefentalstraße wurde bisher immer als schützenswert betrachtet, weil er Bestandteil des "nördlichen Schwarzzugs" ist. Auch wurde den Anwohnern der Schulstraße beim Bau der Bundesstraße der Erhalt dieses Waldes als Lärmschutzbarriere zugesagt.

Gerne sind wir auch zu Gesprächen bereit mit den Mitgliedern des Gemeinderats oder den Fraktionen um unsere Anliegen zu erläutern.

Gespräche mit vielen Wendelsteiner Bürgern, sowie e-mail Zuschriften an uns zeigen folgende häufig genannten Wünsche:

Bei einem neuen Flächennutzungsplan sollten Natur und Wald geschont werden.

Weitere Bebauung erzeugt wiederum mehr Verkehr. Hier sehen viele Bürger bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine zu hohe Belastung.

Das Thema Flächenversiegelung wurde häufig angesprochen: Täglich wird in Bayern eine Fläche von 17 Fußballfeldern versiegelt. In Wendelstein befürworten auch viele Einwohner eine Reduzierung des "Flächenfraßes", was mittlerweile auch in der bayerischen Regierung entsprechenden Anklang findet.

Bäume sind wichtig für unser Klima, sie sind Schadstoff-Filter und Lärmschutz.

Wald und Bäume sind Heim für viele Tierarten und Insekten.

Eine der Ursachen des Insektenschwunds die Rodung von Wäldern. **10,1%** des Rückgangs der Insektenarten sind auf die Rodung von Wald zurückzuführen (siehe Artikel im Spiegel vom 16.2.2019).

Wir sollten deshalb keinen Wald ohne Not opfern sondern im Gegenteil so viel wie möglich an Wäldern (auch ohne Verpflichtung) aufforsten.

Beschlussvorschlag

Der Marktgemeinderat von Wendelstein hat bereits die Beanspruchung von Bauflächen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gegenüber dem Vorentwurf reduziert. Auch im Entwurf sind nur in sehr geringem Umfang Waldflächen beansprucht. Diese werden erneut reduziert (Waldfläche südlich der Kindertagesstätte im G2 in Wendelstein, Tiefentalstraße und Kugelhammerweg in Röthenbach).

Bürger 30 – 26.04.2019

Als Bürger Wendelsteins bedanke ich mich bei der Gemeindeverwaltung, dem Marktgemeinderat und unserem Bürgermeister für die professionelle Abwicklung des Aufstellungsverfahrens sowie für die informative Darstellung. Ihnen persönlich danke ich für den leichten Zugang zur Einsichtnahme und Ihre Erläuterungen.

Dem Inhalt des FNP stimme ich zu und wünsche mir für die Zukunft – um auch für unsere Kinder und Neubürger Ansiedlungsraum zu bieten – eine weiterhin moderate Ausweitung der Bauflächen. Den Inhalt der „Proteste“ gegen die konkrete Neuaufstellung des Flächennutzungsplans kann ich nicht nachvollziehen. Es ist eben nicht *„jeder gefälltte Baum ein Baum zu viel“*. Wir sind in Wendelstein umgeben von Wald und Feld. Naturschutz ist nur ein Aspekt der Abwägung. Umso wichtiger ist die Abwägung aller Aspekte. Diese haben Gemeinderat- und -verwaltung aus meiner Sicht sehr sorgfältig vorgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 31 – 23.04.2019

Ich bin dafür dass die von Ihnen erarbeiteten Pläne genau so belassen werden wie geplant und ausgelegt.

Seit Jahren ist ein Mangel an Flächen in Wendelstein vorhanden.

Um der Wendelsteiner Jugend, bzw. dem Wendelsteiner Nachwuchs die Möglichkeit zu geben sich hier niederlassen zu können dürfen beim ausgelegten Vorentwurf nicht noch mehr Flächen gestrichen werden.

Ich bitte sie die Proteste gegen den Flächennutzungsplan abzuwehren.

Die ausgelegten Pläne müssen so umgesetzt werden!!

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 32 – 22.04.2019

Ich habe mir die 177 Seiten der Niederschrift angesehen und finde es sehr positiv, obwohl leider bereits einige Flächen entfallen sind, dass sich der Gemeinderat weiterhin nicht von dieser Bürgerinitiative "Rettet den Wald" beirren lässt. Was von dieser Initiative mittlerweile für wilde und kuriose Geschichten verbreitet wurden und werden ist kaum zu glauben. Leider schaffen sie es mit dieser Art einige Wendelsteiner zu beängstigen und weiterhin Unterschriften für ihr geplantes Bürgerbegehren zu sammeln. Das es den Initiatoren von "Rettet den Wald" anscheinend nur um eigene Belange geht bleibt bei dieser Unterschriftensammlung leider verborgen. Nicht umsonst haben sie ihre Unterschriftensammlung aus 2018, bei der es rein um das Gebiet in der Tiefentalstraße ging, auf alle Waldflächen ausgeweitet um mehr Unterschriften sammeln zu können. Interessant ist wenn man die Flyer und Listen von der ersten Sammlung in 2018 und der aktuellen Sammlung vergleicht, schnell wird klar was das eigentliche Ziel ist. Keine weiteren möglichen Bauflächen vor dem eigenen Garten um weiterhin am Orts- oder Waldrand zu wohnen. Dass ihre Grundstücke auf denen ihre Häuser stehen allerdings ebenfalls mal Waldflächen waren spielt für sie dabei keine Rolle. Argumente, dass die Tiefentalstraße zu eng ist oder hohe Kosten wegen Hanglage entstehen, sind nicht fundierte Behauptungen!

Das es in Röthenbach, Wendelstein usw. auch sehr viele Bürger gibt welche eine Bebauung in der Tiefentalstraße befürworten, steht außer Frage. Dies zeigen auch eindrucksvoll die über 500 gesammelten Unterschriften bezüglich meines Grundstückes 105 in Röthenbach (W1). Diese wurden privat von der Familie und nicht mit einer Initiative mit bezahlten Personen und ausgelegten Listen gesammelt. Besonders zu beachten sind die vielen Unterschriften aus der Tiefental- und Schulstraße. So haben mir zudem in vielen persönlichen Gesprächen etliche Anwohner aus der Tiefentalstraße bestätigt, dass sie kein Problem mit einer Bebauung auf dem Grundstück 105 hätten, es sogar befürworten sofern es nicht wie von "Rettet den Wald" ausgerufen komplett bis zum letzten Eck zugestrichelt wird. In der Schulstraße wurde mir noch von vielen bestätigt, dass sie kein Problem damit hätten, sich allerdings aus der Sache komplett raushalten und bei keiner der beiden Listen unterschreiben werden. Drei der vier direkt anliegenden Nachbarn, bzw. Eigentümer können absolut nicht nachvollziehen warum dieses Grundstück nicht bebaut werden sollte und befürworten es sogar!

- Unterschriftenlisten beigelegt

Ich bitte sie die Gemarkung 105 in der Tiefentalstraße in Röthenbach (W1) weiterhin im Plan zu belassen. Wie bereits erwähnt handelt es sich hier um eine Baulücke welche von allen Seiten bereits bebaut ist. Bei den immer stärker werdenden Stürmen ist bereits ein Baum auf dem Carport und der Garage vom Nachbarn gelandet. Ein weiterer wurde entwurzelt und ist glücklicherweise nur in das Grundstück gefallen. Nicht auszudenken wenn dort Menschen gestanden wären oder der entwurzelte Baum etwas weiter nach links gefallen wäre. Dort stehen unmittelbar daneben die Wohnhäuser der Nachbarn!

- Siehe beigelegte Bilder!

Wer sich die Zeit nimmt um die Situation um dieses Grundstück vor Ort zu betrachten, wird schnell merken warum es absolut Sinn macht dieses Grundstück weiterhin im Plan zu belassen!

Beschlussvorschlag

Die potentielle Baufläche wurde hinsichtlich ihrer Eignung und Bebaubarkeit im Detail geprüft. Aufgrund des Flächenzuschnitts und der Hanglage ist nur eine Bebauung mit 4 relativ großen Grundstücken zu empfehlen. Im Hinblick auf das Baulandmodell des Marktes und auf besser geeignete Bauflächen sollte die Fläche deshalb entfallen.

Bürger 33 – 23.04.2019

Leider wurden die beiden Grundstücke (Flur Nr. 53 und 54) unterhalb der Tiefentalstraße im Gebiet W1 in Röthenbach St. W. weiterhin nicht mehr berücksichtigt. Diese beiden Grundstücke würden, wie im ersten Entwurf dargestellt, mit einer einreihigen Bebauung einen sauberen Abschluss unterhalb der Tiefentalstraße zum Grundstück mit der Flurnummer 55, welches bereits mit einem kleinen Haus bebaut ist, ergeben. Wir würden es sehr begrüßen wenn diese beiden Grundstücke wieder aufgenommen werden.

Außerdem befürworten wir sehr, dass das Grundstück mit der Flurnummer 105 weiterhin im Plan bleibt. Es ist bereits von allen Seiten bebaut, direkte Nachbarn sowie sehr viele Anwohner der Tiefental- und Schulstraße befürworten eine Bebauung. Dieses Grundstück ist ohne Zweifel eine Baulücke.

Uns würde es sehr freuen wenn Sie die Anmerkungen in dem endgültigen Plan berücksichtigen.

Beschlussvorschlag

Eine Wiederaufnahme der genannten Grundstücke in den Flächennutzungsplan erfolgt nicht, da diese eine bandartige Entwicklung entlang der Tiefentalstraße in den Außenbereich einleiten würde.

Die potentielle Baufläche Fl. Nr. 105 wurde hinsichtlich ihrer Eignung und Bebaubarkeit im Detail geprüft. Aufgrund des Flächenzuschnitts und der Hanglage ist nur eine Bebauung mit 4 relativ großen Grundstücken zu empfehlen. Im Hinblick auf das Baulandmodell des Marktes und auf besser geeignete Bauflächen sollte die Fläche deshalb entfallen.

Bürger 34 – 25.04.2019

Nachdem Sie uns bei unserem letzten Treffen ausgiebig über die momentane Situation bezüglich unseres Grundstücks Gemarkung Röthenbach bei Sankt Wolfgang **Flurnummer 54** aufgeklärt haben, wenden wir uns nun gemäß der von der Gemeinde vorgeschriebenen Frist an Sie, mit der Bitte zur Wiederaufnahme in den aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche. Da ich bereits seit meiner Geburt mit dieser Ortschaft verwurzelt bin und auch meine Frau selbst seit ihrem 12. Lebensjahr über den Sportverein des TSV Röthenbach bei Sankt Wolfgang aktiv daran gebunden ist würde sich für uns in dieser Hinsicht ein lang gewünschter Lebenstraum erfüllen. Für unsere beiden Kinder, welche regelmäßig von ihren Großeltern betreut werden, ebenfalls ortsansässig, um uns ein geregeltes Arbeitsverhältnis zu ermöglichen, wäre dies eine Erleichterung der Alltagssituation. Wir würden unseren Traum vom Eigenheim in der Ortschaft wo schon mehrere Generationen unserer Familie lebten und leben gerne verwirklichen. Dies würde es auch erleichtern unsere Ehrenamtlichen Tätigkeiten im Sportverein des TSV Röthenbach bei Sankt Wolfgang weiterhin ausüben zu können. Wir würden uns sehr freuen, wenn wir von der Gemeinde die Chance erhalten würden, uns langfristig in unserem Heimatort Röthenbach bei Sankt Wolfgang ein liebevolles Zuhause errichten zu können.

Beschlussvorschlag

Eine Wiederaufnahme der genannten Grundstücke in den Flächennutzungsplan erfolgt nicht, da diese eine bandartige Entwicklung entlang der Tiefentalstraße in den Außenbereich einleiten würde.

Bürger 35 - 25.03.2019

Hiermit beantragen wir die Wiederaufnahme der Flur Nr. 53, Gemarkung Röthenbach b. St. Wolfgang, in den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan des Marktes Wendelstein und die damit einhergehende Kennzeichnung als mögliche zukünftige Baufläche.

Bereits mit Schreiben vom 04.06.2018 teilten wir Ihnen mit, dass wir gerne zukünftig dieses Grundstück verwenden würden um dieses mit einem eigenen Haus zu bebauen. Mit Erschrecken mussten wir nun bei der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplans feststellen, dass das oben genannte Grundstück ersatzlos, ohne erkennbare Gründe, aus dem Entwurf gestrichen wurde.

Dieses Vorgehen verwunderte uns insbesondere deshalb, weil sich weder ein Baumbestand, noch ein besonders schutzbedürftiger Raum für Lebewesen auf diesem Grundstück befindet. Eine einseitige Bebauung der Tiefentalstraße ist zudem ausgeschlossen, da die Flur Nr. 53 bereits beidseitig - oberhalb und seitlich - bebaut wurde. Der unseren Auffassung nach, befindet sich das Grundstück bereits jetzt im Innengürtel des Ortsteils Röthenbach b. St. Wolfgang, weshalb der Siedlungsverbund nicht auseinandergerissen wird und somit eine mögliche Bebauung durchaus möglich sein sollte.

Wir würden nur ungerne unseren Lebensmittelpunkt aus Wendelstein wegbewegen, da wir als "gebürtige" Wendelsteiner stets mit Herzblut am aktiven, sozialen und gemeinnützigen Vereinsleben des Marktes teilnehmen (aktive Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr Wendelstein, Mitglied der ortsansässigen Sportvereine, Mitglied der ortsansässigen Brauchtumsvereine). Eine Ablehnung der Bebauung würde uns definitiv zu diesem Schritt zwingen, da wir ansonsten keine Möglichkeit sehen innerhalb der Gemeinde ein ebenso attraktives wie bezahlbares Grundstück zu erwerben.

Des Weiteren muss erwähnt werden, dass unser Großvater sowie sein Vater viele Dienste für die damalige Gemeinde Röthenbach b. St. Wolfgang und auch für die jetzige Gemeinde Wendelstein verrichteten, bzw. verrichten.

Wir bitten daher freundlichst, das oben genannte Vorhaben zu unterstützen und das Grundstück mitaufzunehmen.

Beschlussvorschlag

Eine Wiederaufnahme der genannten Grundstücke in den Flächennutzungsplan erfolgt nicht, da diese eine bandartige Entwicklung entlang der Tiefentalstraße in den Außenbereich einleiten würde.

Bürger 36 – 27.03.2019

Mir gehört die Streuobstwiese mit der Flur-Nr. 76/1, die sich dann unmittelbar neben dem neu angedachten Baugebiet befinden würde.

Ich hatte mich im Jahr 2001 dazu entschlossen, bisher konventionell genutztes Ackerland in eine ökologisch wertvolle Streuobstwiese umzuwandeln. In Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband und nach dessen Vorgaben erfolgte die Pflanzung alter Obstsorten. Das Biotop wurde durch eine seitliche Heckenbepflanzung ergänzt. Gehölzpflege und Wiesenschnitt erfolgen nach wie vor unter Beachtung der Brutzeiträume

und mit Augenmerk auf die Biodiversität. Infolgedessen konnten wir Jahr für Jahr eine zunehmende Brut von Heckenvögeln, Rebhühnern und Fasanen, sowie die Nutzung durch Hasen und Rehe beobachten.

Direkt im Anschluss an diese Streuobstwiese wurde erst vor zwei Jahren eine weitere Ausgleichsfläche geschaffen. Auch diese hat sich bereits zu einem wertvollen Rückzugsort für verschiedenste Tierarten entwickelt.

Aufgrund der bisher eher lockeren Ortsrandbebauung kommen nicht einmal die zahlreichen Spaziergänger und Gassigeher diesen Flächen zu nahe. Dies würde sich dramatisch ändern, wenn die Bebauung samt Wegenetz bis auf einen Mindestabstand an diese Biotope heranrücken würde.

Die von uns mit großem Engagement über viele Jahre geschaffenen Habitate würden durch das geplante Bauvorhaben in kürzester Zeit zunichte gemacht werden.

Sollte jedoch auch dieses Flurstück dem kommerziellen Versiegelungswahn zum Opfer fallen, wird die ökologische Funktion der Streuobstwiese letztlich ad absurdum geführt. Eine Weiterbewirtschaftung, zu der ich mich ehemals gerne verpflichtet habe, wäre dann auch rein logistisch gar nicht mehr zu leisten.

Beschlussvorschlag

Der Markt Wendelstein begrüßt das Engagement des Bürgers zur Schaffung der Streuobstwiese. Die genannte Streuobstwiese wird nicht durch Bauflächen beansprucht. Die geplanten Bauflächen grenzen auch nur auf einem kleinen Teilbereich im Süden an die genannte Streuobstwiese an. Erhebliche Auswirkungen auf die Streuobstwiese sind deshalb nicht zu erwarten. Streuobstwiesen liegen häufig direkt am Siedlungsrand. Die Baufläche W1 verbleibt wie im Entwurf dargestellt in der Planung.

Bürger 37 – 17.04.2019

Ich bitte die umweltspezifischen Aspekte eines Waldes nochmals in Ihren Erwägungen zu berücksichtigen.

Vorhandener Wald ist schützenswert. Alte Bäume sind wesentlich unempfindlicher gegen Hitzeperioden als jung gepflanzte Bäume, da ihr Wurzelwerk wesentlich tiefer und breiter im Boden verankert ist, als bei jungen Pflanzen.

Wolfgang Dickhaut, Professor für umweltgerechte Stadt- und Infrastrukturplanung an der Hamburger HafenCity Universität hält es für sehr wichtig, 50, 60 oder 100 Jahre alte Bäume zu erhalten statt dies zu roden "nach dem Motto: Ich pflanze fünf Meter weiter links einfach mal neue Bäumchen."

"Altbäume haben so große Wurzelräume, dass sie monatelange Dürre aushalten. Die jungen Bäume sterben eher. Sie stehen unter starkem Druck."

Bäume sind CO₂-Lieferanten. Jugendliche gehen auf die Straße für ihre Zukunft und wünschen sich, dass mehr für das Klima getan wird.

Hier sind Wald und Bäume ein wichtiger Faktor.

In den Nürnberger Nachrichten wurde von einem Neunjährigen berichtet, der mittlerweile

Zehntausende von Unterstützern hat in seinem Kampf für mehr Bäume (siehe Zeitungsbericht im Anhang).

Die Gemeinde sollte hier nicht gegenteilig handeln und Wald und Bäume durch Rodung zerstören, sondern auf deren Erhalt achten. Gerade jetzt, wo im Großraum Nürnberg sehr viele Bäume dem Ausbau der Autobahn zum Opfer gefallen sind, möchten sehr viele Wendelsteiner, dass die Bäume in ihrem Ort erhalten bleiben. Dies zeigt auch der große Zuspruch bei unserer Unterschriftenaktion und die vielen positiven Rückmeldungen, die unser Engagement begrüßen.

Statt Wiederaufforstungen sollten wir eher dort, wo es möglich ist, Neuaufforstungen machen. Wiederaufforstungen oder Neuaufforstungen im Ortsteil Röthenbach St. Wolfgang halte ich allerdings aus Mangel an Flächen leider für eher unwahrscheinlich.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Markt Wendelstein hat in seinem Entwurf die Beanspruchung von Waldflächen auf ein sehr geringes Maß beschränkt und die Beanspruchung von Waldflächen gegenüber dem Entwurf nochmals verringert (Herausnahme mehrerer Bauflächen auf Waldflächen).

Bürger 38 – 23.04.2019 (Eingang Markt Wendelstein)

Hiermit möchte ich mich zum geplanten Flächennutzungsplan äußern.

Da es in Wendelstein immer schwieriger wird Bauplätze oder Mietobjekte zu bekommen, begrüße ich die geplante Neuaufstellung vom FNP sehr und würde mich freuen wenn dieser wie geplant umgesetzt wird. Bitte bieten Sie den Bürgerinitiativen die Stirn. Junge Leute müssen auch die Möglichkeit haben hier zu leben.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.

Bürger 39 – 26.04.2019

Betreffend der Baufläche W1 bei Kleinschwarzenlohe:

Es wurde darauf hingewiesen, dass Hecke und Streuobstwiese von der Planung nicht betroffen sind.

Das mag soweit richtig sein, doch sollte allen Beteiligten bewusst sein, wie Wohnbebauung unmittelbare Nachbarparzellen beeinflusst.

Auch der Hinweis, dass „Ausweichlebensräume“ für Rebhühner und Co. nördlich des Plangebietes vorhanden sind, zeigt ein Verständnisproblem auf.

Auch der angesprochene Raum nördlich des Plangebietes ist bereits durch Rebhühner besiedelt bzw. ist das Plangebiet lediglich ein Teil des Revieres des lokalen Rebhuhn-Familienverbandes. Es sollte nicht der Eindruck vorherrschen, dass im Falle einer Bebauung die Feldvögel „einfach nach nebenan“ ziehen könnten.

Ich bedanke mich ausdrücklich für die Ergänzung des Symbols „Lebensraum Feldvögel“ für den genannten Bereich und biete angesichts vorherrschender Bedenken an, eine

entsprechende Aufnahme vor Ort abzuhalten. Gerne auch mit ornithologischer Unterstützung.

Es mögen alle Interessierten bitte direkt auf mich zugehen.

In Ihrem Schreiben wurde auf die „hohe Frequenz von Spaziergängern und freilaufenden Hunden“ verwiesen. Das zeigt mir auf, dass ein Bewusstsein für diese Problematik vorhanden ist. Vor diesem Hintergrund muss deshalb natürlich auch festgehalten werden, dass zusätzliche Wohnbebauung, welche sich noch weiter in die Restlebensräume der wildlebenden Tierarten erstreckt, diesen Druck noch weiter steigern wird.

Diesbezüglich habe ich die angedachte Reduzierung der Bebauung in Form der erwähnten zehn Meter Abstand zur Hecke als Grünstreifen oder Ähnlichem mit großer Sorge zur Kenntnis genommen.

Falls dies tatsächlich der Vorschlag zur Entschärfung der Situation sein sollte, dann muss ich hier ganz vehement protestieren und den MGR dringend auffordern, falls keine deutlichere Reduzierung denkbar ist, die Hecke stattdessen besser vollständig entfernen zu lassen.

Das schreibe ich, obwohl ich in den vergangenen zehn Jahren, sehr viel Zeit und Arbeit in die Pflege und Aufwertung dieses Biotopes gesteckt habe. Wenn die jetzt im Raum stehende Bebauung so jedoch zum Tragen käme, wäre dadurch das Gegenteil der Intention meiner Bemühungen eingetreten.

Das für die Tierwelt im ersten Moment einladend und sicher wirkende Biotop würde zu einer sog. Ökologischen Falle werden.

Die unmittelbare Nähe der menschlichen Wohnungen würde dafür sorgen, dass eine erfolgreiche Vermehrung der wildlebenden Tiere dort quasi nicht möglich wäre.

Vögel, Reptilien oder Kleinsäuger, welche dort in und unter den Heckenpflanzen, im Totholz und in Asthöhlen geeignete Setz- und Bruträume vorfinden würden, müssten sie aufgrund wiederholter Störungen verlassen wodurch der Nachwuchs verloren ginge oder schlimmer noch: sie würden gleich selbst streunenden Haustieren zum Opfer fallen.

Aus Erfahrung muss außerdem festgestellt werden, dass gerade ein „Abstands-Grünstreifen“ jegliche Spazier- und Gassigänger förmlich dazu einlädt, ihn für die „kurze Runde“ (Schlechtwetter, keine Lust etc.) zu nutzen wodurch selbst bei angeleinten Hunden der Stress für beispielsweise bodenbrütende Vögel nicht auszuhalten wäre.

Er wäre demnach ein absoluter Bärendienst an der Natur und der freilebenden Tierwelt. Deshalb muss ich fordern, dass bevor dieses Szenario Realität werden sollte, lieber die Hecke ganz entfernt wird.

Beschlussvorschlag

Der Marktgemeinderat hält die vorgenommene Schaffung von Abstandsflächen zu der angesprochenen Hecke für sinnvoll und richtig. Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt werden durch den eingehaltenen Abstand erheblich minimiert und können durch naturnahe Gestaltung des Grünstreifens (z.B. Bepflanzung) sogar verbessert werden.

Betreffend der Baufläche W4 nördlich von Kleinschwarzenlohe:

Die ursprüngliche Planung, welche eine vollständige Bebauung der letzten Flurstücke nördlich von Kleinschwarzenlohe vorsah, wurde reduziert. Das ist erfreulich. Unabhängig davon, dass die jetzige Planung objektiv betrachtet wohl kaum als Abrundung der Ortschaft angesehen werden kann, darf der Einfluss auf das in diesem Bereich sehr wertvolle

Ökosystem (überdurchschnittliche hohe Dichten von Bio-Indikatoren-Arten wie Feldlerche und Rebhuhn) nicht unterschätzt werden.

Als Erläuterung am Beispiel Rebhuhn:

(Zur Erinnerung: 90% Populationsrückgang seit den 1980er Jahren, derzeitige Brutpaardichten von 1/100 Hektar im Durchschnitt auf Bundesebene). Die höchste Populationsdichte im Revier Kleinschwarzenlohe bezogen auf die Fläche befindet sich genau auf und zwischen den Bereichen der Bauflächen W1 und W4.

Ich habe mit der beigefügten Karte versucht aufzuzeigen, wo sich die Rebhuhn-Lebensräume befinden. Wenn man sich vor Augen führt, dass Rebhühner Vögel der Feldflur sind und Wald grundsätzlich meiden, fällt vielleicht auf, dass sich die Population nördlich von Kleinschwarzenlohe sozusagen in einem Sack erstreckt. Sie wird nämlich an fast allen Seiten entweder von Ortschaften oder von Wald eingegrenzt.

Das bedeutet, ein Zuzug oder auch nur der zur Gesunderhaltung der Population notwendige Austausch von Tieren ist auf diesem Weg nicht möglich. Die einzige Verbindung zur Gesamtpopulation ist derzeit lediglich der teils sehr schmale Korridor zwischen Supermärkten und BAB6, nördlich von Kleinschwarzenlohe.

Sollte nun eine Bebauung dieses Gebietes stattfinden, wird nicht nur der Lebensraum von derzeit einem Rebhuhn-Familienverband direkt zerstört, sondern die gesamte Teilpopulation dort wird eingeschlossen.

Die Folgen einer solchen Entwicklung sind wildbiologisch bereits hinreichend erforscht: da kein Austausch mehr möglich ist, degeneriert die Population Inzest-bedingt. Wahrscheinlich ist auch, dass sie bereits vorher durch einschneidende aber in der Natur regelmäßig vorkommende Negativereignisse wie zum Beispiel Krankheiten, harsch-schneereiche Winter oder verregnete Frühsommer zuvor schon irreparabel geschädigt wird. Solche Einschnitte gleichen Tierpopulationen normalerweise durch Zuzug aus Gebieten aus, die nicht in dem Maße von dem Ereignis betroffen waren.

Im Endeffekt bedeutet das Abschneiden der Teilpopulation in jedem Fall spätestens mittelfristig das Aussterben dieser Population.

Ich bitte Sie daher eindringlich, dies zu bedenken und zu berücksichtigen sowie ggf. in die weitere Planung mit einfließen zu lassen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus fachlicher Sicht ist der dargestellte Rebhuhn-Lebensraum als suboptimal zu bezeichnen. Die betreffende Baufläche ist innerhalb des Lebensraums randlich gelegen und von der Randwirkung her bereits massiv belastet. Erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population und den Biotopverbund sind im Falle einer Bebauung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung detailliert zu prüfen. Der Biotopverbund ist bereits erheblich eingeschränkt. Gegebenenfalls sind spezielle artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Markt Wendelstein unterstützt grundsätzlich die Ziele für Feldvogelarten, sieht innerhalb des Gemeindegebietes die Schwerpunkte hierfür in anderen, weniger belasteten Teilgebieten. Die Baufläche M1 verbleibt in der Planung.

Bürger 40 – 25.03.2019

Ich gebe hiermit meine erheblichen Bedenken gegen einen Teil des nun ausgelegten Flächennutzungsplanes zum Ausdruck.

Es handelt sich um die Flurnummern 102/2, 103, 104, 105 auf dem Blatt 2 Wendelstein Nord. Dies betrifft im für die Natur sehr wichtigen Bereich des Schwarzachtales ein weiteres Waldstück, was hier verloren zu gehen droht. In Wendelstein ist schon sehr viel wertvoller Wald vernichtet worden und einen echten Ersatz für diese Verluste gibt es ja nicht, da Kompensationsflächen nicht aus versiegelten Brachflächen, die renaturiert werden, sondern in der Regel wieder aus Wiesen oder Ackerflächen bestehen.

Sogar die neue Landesregierung schreibt sich auf die Fahnen, den Flächenverbrauch zu verringern. Das sollte man dann auch wirklich ernst nehmen.

Beschlussvorschlag

Die potentielle Baufläche auf Fl.Nr. 105 wurde hinsichtlich ihrer Eignung und Bebaubarkeit im Detail geprüft. Die potentielle Baufläche wurde hinsichtlich ihrer Eignung und Bebaubarkeit im Detail geprüft. Aufgrund des Flächenzuschnitts und der Hanglage ist nur eine Bebauung mit 4 relativ großen Grundstücken zu empfehlen. Im Hinblick auf das Baulandmodell des Marktes und auf besser geeignete Bauflächen sollte die Fläche deshalb entfallen.

Die Fl.Nrn. 102/2 und 103 sind als Waldfläche dargestellt. Die Fl.Nr. 104 als landwirtschaftliche Fläche (aktuell als Garten genutzt).

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom 25.07.2019 (*unter Maßgabe der in der Sitzung beschlossenen Änderungen*). Damit wird ausdrücklich auch die Billigung der Entwurfsfassung vom 13.12.2018 bestätigt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die geänderten Teilbereiche gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a BauGB erneut für die Dauer eines Monats auszulegen und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Dabei sollen Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilbereichen abgegeben werden können. Hierauf ist bei der Bekanntmachung hinzuweisen.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Stellungnahmen und Planunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister