

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/922/2019

Referat:	Baureferat	Datum: 09.12.2019
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	19.12.2019	öffentlich

Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

Vom 16.09.2019 bis 18.10.2019 fand die erneute 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. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 beschlossen, dass bei der erneuten öffentlichen Auslegung nur Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können (§4 a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch). Die Änderungen und Ergänzungen waren rot gekennzeichnet.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben, bis zum 18.10.2019 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
Wasserwirtschaftsamt
Bund Naturschutz
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
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Deutsche Post
Regierung von Oberfranken SG Bergamt Nordbayern
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg
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
Markt Schwanstetten
Stadt Schwabach
Einzelhandelsverband
Markt Pyrbaum
Gewerbepark Nürnberg-Feucht
Zweckverband z. Abwasserbeseitigung
Werkeverwaltung
Umweltbeauftragter
Inklusionskreis

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

Regierung von Mittelfranken
Planungsverband Region Nürnberg
Autobahndirektion Nordbayern
Gemeinde Rednitzhembach
Markt Feucht
Stadt Nürnberg
Kabel Bayern GmbH & Co.KG

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wird folgendes vorgeschlagen:

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr –
11.09.2019**

Hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom 19.03.2019 (K-VI-201-19-FNP) zu o.g. Beteiligung aufrecht.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen des Schreibens vom 19.03.2019 wurden bereits behandelt. Sie beziehen sich nicht auf die ausgelegenen Änderungen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH – 16.09.2019

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben

- W77513273, Vanessa Büchl vom 09.05.2016
- W77513273, Vanessa Büchl vom 25.05.2018
- W83761254, Vanessa Büchl vom 02.04.2019

Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden bereits vom Marktgemeinderat behandelt. Ein expliziter Bezug auf die ausgelegenen Änderungen ist nicht gegeben. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Staatliches Bauamt – 17.09.2019

Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu, wenn die Auflagen unseres Schreibens vom 02.05.2018 (Az.: S1400-4322.1-2126) berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen des Schreibens vom 02.05.2018 wurden bereits behandelt. Sie beziehen sich nicht auf die ausgelegenen Änderungen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Tennet TSO GmbH – 23.09.2019

Wie bereits in Ihrem Anschreiben aufgeführt ist, haben wir, die TenneT TSO GmbH, bereits 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 wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde bereits vom Marktgemeinderat behandelt. Ein expliziter Bezug auf die ausgelegenen Änderungen ist nicht gegeben. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Main-Donau Netzgesellschaft – 07.10.2019

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

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde bereits vom Marktgemeinderat behandelt. Ein expliziter Bezug auf die ausgelegenen Änderungen ist nicht gegeben. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe – 14.10.2019

Unter 5.5.2 Großschwarzenlohe, ist nördlich des Mittelweges entlang der Fichtenstraße eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung vorgesehen. Dieser Bereich kann grundsätzlich versorgt werden. Eine verbindliche Festlegung kann erst nach Vorliegen eines Bauungsplanentwurfes getroffen werden. Wir bitten Sie deshalb, den Zweckverband bei Aufstellung dieser frühzeitig mit einzubinden.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Unter 5.5.11 Königshammer und Erichmühle, ist eine Erweiterungsfläche von (0,16 ha) für die Kläranlage geplant.

Die südlich gelagerten Teilflächen der Flurnummern 370; 370/2 Gemarkung Kleinschwarzenlohe liegen in der Wasserschutzgebietszone III. Bezugnehmend auf das räumlich-funktionale Umfeld des Planungsgebietes zu weiteren Schutzgebieten möchten wir darauf hinweisen, dass das Vorhaben zwar außerhalb des bestehenden Wasserschutzgebietes ZVS I-VI des Zweckverbandes Schwarzachgruppe, jedoch unweit der Zone III und damit potentiell im Einzugsgebiet der Brunnen liegt. Diese sollte bei der Gestattung der Art der Bebauung berücksichtigt und im Zuge der behördlichen Genehmigung in dieser Form konkret behandelt werden.

Hierzu haben wir unser begleitendes hydrogeologisches Institut Dr. Reiländer GmbH um fachliche Prüfung und Stellungnahme gebeten, welche diesem Scheiben beiliegt.

Nördlich vom Wasserwerk Großschwarzenlohe aus verläuft eine Hauptversorgungsleitung durch die Schwarzach in Richtung Staatsstraße 2239 von dort aus abzweigend weiter in Richtung Neuses / Penzendorf beziehungsweise über Kleinschwarzenlohe nach Kornburg. Des Weiteren verläuft in diesem Bereich die Steuerkabeltrasse vom Wasserturm Kornburg zum Wasserwerk Großschwarzenlohe. Bei der Entwicklung des Gebietes ist darauf zu achten, dass die Leitungstrasse nicht überbaut wird. Des Weiteren sind die erforderlichen Arbeits- und Schutzstreifen nach den Regelwerken einzuhalten. Ein Planauszug hiervon liegt dem Schreiben bei.

Für den Zweckverband als öffentlicher Trinkwasserversorger ist es dringende Pflicht und Verantwortung Aspekte im Sinne des Allgemeinwohls hinreichend zu benennen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Realisierung des Vorhabens im Detail geprüft. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

IHK Nürnberg – 15.10.2019

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. Konfliktpotenzial zwischen den verschiedenen Nutzungen können wir in der vorliegenden Planung nicht erkennen.

In diesem Sinne bitten wir in den nachfolgenden Planungsschritten um Festsetzungen die ein konfliktfreies Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen ermöglicht. Immissionskonflikte sollten durch die Planung ausgeschlossen werden.

Gemäß den Forderungen des Landesentwicklungsprogramms und gemäß dem verantwortungsvollen Umgang mit der Fläche bitten wir vor allem innerörtliche Entwicklungspotenziale auszuschöpfen bevor Außenflächen in Anspruch genommen werden.

Die Bestandssicherung und Entwicklungsmöglichkeit der Unternehmen vor Ort tragen dazu bei, dass Arbeitsplätze und Wohnbevölkerung im Ort gehalten werden können. Deshalb bitten wir um eine ausgewogene zukunftsgerichtete Planung, bei der alle Nutzungen berücksichtigt werden und die vor allem organisches Wachstum ermöglicht. Für eine realistische Bedarfsplanung gewerblicher Erweiterungsflächen bitten wir Sie die Bestandsunternehmen in die Flächennutzungsplanung einzubeziehen und den potenziellen Bedarf abzufragen.

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 Nachverdichtung.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf die ausgelegenen Änderungen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Landratsamt Roth – 15.10.2019

Dem nun vorliegenden Planungsentwurf in der Fassung vom 25.07.2019 stehen öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches nicht entgegen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht weisen wir noch darauf hin, dass bei dem vorhandenen Gehölzbestand im Bereich der Baufläche M3 in Sperberslohe der Artenschutz zwingend zu beachten ist und die Baufläche durch Erhalt des Gehölzbestandes bzw. Ersatzpflanzung nach Süden in die Landschaft einzubinden ist.

Ansonsten sind zu den Änderungsbereichen keine weiteren Anmerkungen veranlasst, den geänderten Teilen der Planung wird unsererseits zugestimmt.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis zur Baufläche M3 in Sperberslohe wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien – 17.10.2019

Die mit Schreiben CS.R-S-L(A) JSch, TOEB-MÜN-19-50000 vom 10.4.2019 mitgeteilten Hinweise und Bedingungen sind weiterhin gültig und zu beachten.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen des Schreibens vom 10.04.2019 wurden bereits behandelt. Sie beziehen sich nicht auf die ausgelegenen Änderungen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth – 15.10.2019

Bereich Forsten:

G 1: Es bleibt auch weiterhin bei der forstfachlichen Einschätzung, dass die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der östlichen Sperbersloher Straße insoweit unterbleiben sollte, wo sie Bannwald betrifft.

Bis eine Ersatzaufforstung die Funktionen eines bestehenden Altbestandes erfüllen kann, werden Jahrzehnte vergehen. Daher ist zumindest fraglich, ob eine flächengleiche Aufforstung als ausreichend angesehen werden kann.

Zudem bestünde zumindest theoretisch die Möglichkeit, das Gewerbegebiet nach Westen hin zu erweitern, ohne dass Bannwald betroffen wäre.

Die Baumfallzone in den Bannwald zu verlegen, ist in der beschriebenen Form so einfach nicht möglich. Ob die Waldeigenschaft gegeben ist, beurteilt die Untere Forstbehörde im jeweiligen Einzelfall.

Verbindung G 1 zu G 2: Das oben Ausgeführte gilt hier sinngemäß, da eine alternative Erschließung ohne Bannwaldberührung möglich erscheint. Auch in diesem Fall ist fraglich, ob Flächengleichheit in einer Ersatzaufforstung ausreicht.

Somit bleiben die Einwände gegen den Flächennutzungsplan in diesen Punkten bestehen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf die ausgelegenen Änderungen. Die vorgebrachten Belange wurden in der Abwägung des Marktes Wendelstein bereits berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Von Seiten der Bürger gingen folgende Stellungnahmen ein.

Bürger 1 – 16.10.2019

Ich lehne die Verkleinerung der Gem 1-Fläche und die Neuausweisung der W5-Fläche -zum jetzigen Zeitpunkt- ab.

Ferner rege ich an, die Fläche Gem1 in die Neugestaltung der Waldhalle miteinzubeziehen.

Nachfolgend möchte ich Ihnen meine Sichtweise erläutern.

1. Neugestaltung "Waldhallen-Areal":

Der Markt Wendelstein hat am 25.04.2019 die Planungsarbeiten für die Neugestaltung eines öffentlichen Zentrums für Sport & Kultur im Bereich Waldhalle öffentlich ausgeschrieben.

In den Ausschreibungsunterlagen wird darauf hingewiesen, dass im südlichen Bereich des Grundstücks Platz für einen Hort und einen Waldkindergarten freigehalten werden soll.

Es liegen noch keine Planungen über die Neugestaltung des Bereichs Waldhalle vor. Demzufolge ist auch nicht klar, ob die vorhandenen Flächen für die gewünschte Neugestaltung ausreichend sind.

Die Fläche Gem1 ist seit über 20 Jahren für öffentliche Bebauung vorgesehen, und kurz vor einer eventuell notwendigen Nutzung, wird sie ohne valide Planungsgrundlage im Flächennutzungsplan verkleinert. Das ist so nicht nachvollziehbar.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die dargestellte geplante Flächennutzung setzt die Bestandsbebauung sinnvoll fort. Der Bereich südlich der Grundschule ist auf voller Breite als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Diese Fläche ist ausreichend für die Errichtung eines Hortes und eines Kindergartens oder anderer Gemeinbedarfsnutzungen. Unabhängig davon ist darauf hinzuweisen, dass auch in einer Wohnbaufläche die Errichtung eines Kindergartens möglich ist, so dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes auch im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche der Errichtung eines Kindergartens nicht entgegenstehen.

2. Unzureichende öffentliche Betreuungsmöglichkeiten für Kinder

Wie schon vom SPD Ortsverband und den Grünen in der Vergangenheit öffentlich thematisiert, sind die vorhandenen Kinderbetreuungsmöglichkeiten in den Ortsgebieten Sorg und Großschwarzenlohe nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl die Kinderkrippen- und Kindergartenplätze als auch die Grundschul- und die damit zusammenhängenden Hortplätze.

Zu den aktuell schon nicht ausreichenden Plätzen ergibt sich perspektivisch weiterer Bedarf durch die zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen in den Ortsgebieten Sorg und Großschwarzenlohe; speziell durch die vermutlich in naher Zukunft erfolgende Bebauung der Fläche W4 (sogenanntes Hörnlein-Areal).

Weitere Gemeinschaftsflächen sind in den Ortsgebieten Sorg und Großschwarzenlohe nicht vorgesehen, so dass es -verglichen mit der Flächennutzungsplanung aus den 90er Jahren- eigentlich einer Ausweisung, aber keinesfalls einer Verkleinerung von Gemeinschaftsflächen bedarf.

Beschlussvorschlag

Diesbezüglich wird auf Punkt 1 verwiesen. Diese Abwägung gilt voll inhaltlich auch für den vorliegenden Hinweis.

3. Überschreitung des (Oberflächenwasser-)Grabens als begrenzende Ortsentwicklung

Der (Oberflächenwasser-)Graben vom Leinschlag bis zum Mittelweg liegt derzeit außerhalb der privaten Wohnbebauung und stellt somit auch eine gewisse landschaftliche Begrenzung des Ortsgebietes dar.

Genehmigt man nun im Gebiet W5 Wohnbebauung, könnte dies als Präjudiz für weitere Bauungen südlich des Grabens wahrgenommen werden.

Die (Wohn-)Häuser auf W5 würden "alleine" in der Landschaft stehen. Welchen Grund gäbe es dann noch eine Bebauung auf der Fläche, gegenüberliegend der W5-Fläche, in der Fichtenstraße zu verneinen (abgesehen von formal juristischen Gründen; keine Berücksichtigung im FNP)?

Beschlussvorschlag

Die vorgebrachte Stellungnahme stellt eine reine Spekulation dar. Der Flächennutzungsplan stellt keine weiteren Wohnbauflächen gegenüberliegend der Baufläche W5 dar. Dies ist auch planerisch seitens der Gemeinde nicht beabsichtigt.

4. Einwände der Grundstückseigentümer von Gem1

Bei den Eigentümern der Fläche Gem1 handelt es sich nicht um Einheimische, so dass hier nicht auf eventuellen Eigenbedarf Rücksicht genommen werden muss.

Sofern ausgeschlossen werden kann, dass die Gemeinschaftsfläche in der jetzigen Größe benötigt wird und die Gemeinde den Grundstückseigentümern mit Wohnbebauung entgegenkommen möchte, dann sollte dies nur erfolgen, wenn dadurch ein sofortiger Erwerb der verbleibenden Gem1-Fläche verknüpft werden kann.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist nicht Regelungsgegenstand des Flächennutzungsplanes.

5. Einwände angrenzender Nachbarn an Gem1

Die angrenzenden Nachbarn an Gem1 wissen seit über 20 Jahren, dass auf dem Grundstück öffentliche Bebauung geplant ist.

Grundstückseigentümer, die ihre Immobilie nach der Aufstellung des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes erworben haben, konnten die geplante öffentliche Bebauung in ihre damaligen Erwerbsüberlegungen mit einbeziehen.

Eine jetzige Verkleinerung der Gem1-Fläche und eine ggf. zu einem späteren Zeitpunkt wieder notwendige Vergrößerung der Fläche, könnte den Widerstand angrenzender Nachbarn hervorrufen. Es ist ein allgemeines Phänomen, dass in der Gesellschaft die Schaffung öffentlicher Gebäude/Einrichtungen eher begrüßt, jedoch von unmittelbaren Nachbarn eher abgelehnt wird.

Beschlussvorschlag

Ablehnende Stellungnahmen der unmittelbaren Nachbarn wurden in dem Verfahren nicht vorgebracht. Da auch in einer Wohnbaufläche die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig ist wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Falle einer notwendigen Vergrößerung der Fläche für den Kindergarten nicht erforderlich. Eine Betroffenheit von Nachbarn ist nicht in erheblichem Ausmaß zu erwarten.

6. Spätere Umwidmung zu Wohnbebauung einfacher möglich

Sofern die Gemeindeverwaltung zu einem späteren Zeitpunkt ausschließen kann, dass die Fläche Gem1 in der jetzigen Größe benötigt wird, sollte eine Umwidmung von Gemeinschafts- auf private Wohnbaufläche relativ einfach und ohne Widerstände möglich sein; zumindest einfacher als umgekehrt.

Beschlussvorschlag

Wohnbaufläche für den Fall der Beanspruchung der Fläche für einen Kindergarten o.ä. nicht erforderlich.

Anregung, die neue Turnhalle als Ersatz für die Waldhalle auf Gem1 zu errichten

Korrespondierend mit meinen oben aufgeführten Einwendungen/Überlegungen, rege ich an, die geplante neue Turnhalle (als Ersatz für die Waldhalle) auf der Gem1-Fläche zu bauen. Folgende wesentliche Gründe sprechen dafür:

- Während der Bauphase der neuen Halle kann der Sport- und Kulturbetrieb in der alten Waldhalle aufrechterhalten bleiben, ebenso die behelfsmäßige Nutzung der ehemaligen Gaststättenräume.
- Die derzeit von der Verwaltung angestrebte Neubebauung in zwei Bauabschnitten auf bestehendem Gelände bedeutet erst einen „halbseitigen“ Abriss der Waldhalle.
Diese Lösung ist kostenintensiv und beinhaltet zum Teil unkalkulierbare Risiken für den Weiterbetrieb des eigentlichen Hallenbetriebs während der Bauphase (Wasser-, Abwasser-, Heizungs-, Lüftungsanschlüsse, Elektrische Verkabelungen, welche beide Gebäudeteile miteinander verbinden und nicht einfach einseitig getrennt werden können; Statik)
- Ein räumliches Annähern der neuen Turnhalle an das SCG-Gelände durch die Verlegung auf die Gem1-Fläche wäre positiv.
- Die Erreichbarkeit der neuen Turnhalle für die Grundschule wäre ohne eine Straßenquerung künftig möglich.
- Nach dem Abriss der Waldhalle könnte die geplante öffentliche Veranstaltungshalle ohne größere räumliche und bauliche Einschränkungen auf dem Waldhallen-Gelände errichtet werden.
- Die frei werdenden Flächen rund um die ehemalige Waldhalle ermöglichen neue Planungs- und Entwicklungsansätze für das gewünschte „Öffentliche Zentrum Großschwarzenlohe“, bei ausreichend Platz für die Integration von Kinderbetreuungs-/Schulerweiterungsmöglichkeiten.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Markt Wendelstein hat sich mit dem Umbau der Waldhalle intensiv beschäftigt und prüft alle Alternativen. Die vorgeschlagenen Flächen befinden sich jedoch nicht im Eigentum des Marktes Wendelstein.

Bürger 2 – 16.10.2019

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

1. Formales

Die vorliegende Veröffentlichung ist rechtswidrig und stellt keine ordnungsgemäße Auslegung dar.

Ausweislich des Beschlusses sollen Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Diese seien rot gekennzeichnet. Tatsächlich finden sich in einem Konglomerat von 20 Dokumenten im Dokument "Wendelstein_FN_LP Begründung_Entwurf", welches immerhin 132 Seiten umfasst, etwa ein Dutzend rot gekennzeichnete Änderungen.

Dieses Dokument ist nicht als überarbeitet kenntlich gemacht, unter der exakt selben Bezeichnung auf derselben Internetseite der Gemeinde Wendelstein findet sich ein anderes Dokument, wohl eine frühere Fassung. Ein weiteres Dokument mit einer früheren Fassung findet sich unter der Bezeichnung "Wendelstein_FN_LP Begründung_Entwurf" (Schreibfehler

im Original). Damit ist es für den interessierten Bürger nicht möglich, mit vertretbarem Aufwand herauszufinden, welches die aktuellen Unterlagen sein sollen und welche Änderungen tatsächlich vorgenommen wurden.

Auf diese Weise werden willkürlich unnötige Hürden für die Bürgerbeteiligung aufgebaut, die weder sachlich begründet, noch technisch notwendig sind. Eine willkürliche Zugangverschärfung führt nach ständiger Rechtsprechung zur Unwirksamkeit der Auslegung.

Ebenso ist es unzulässig, eine Auslegung auf einzelne, innerhalb des Gesamttextes kaum auszumachende Bereiche zu beschränken. Es wäre Aufgabe ordnungsgemäßer Verwaltung gewesen, eine Übersicht über die Änderungen, und nur diese sollen ja schließlich ausgelegt werden, zu fertigen.

Damit ist die Auslegung in der vorliegenden Weise rechtswidrig.

Beschlussvorschlag

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes ist rechtskonform erfolgt. Die geänderten Teilbereiche waren in einer Planzeichnung eindeutig kenntlich gemacht. Ebenso waren die Änderungen in der Begründung eindeutig kenntlich gemacht. Alle erforderlichen Dokumente waren öffentlich ausgelegt und auf der Internetseite des Marktes eingestellt. Die Beschränkung der Auslegung auf die geänderten Teilbereiche ist in § 4 a Baugesetzbuch ausdrücklich vorgesehen.

2. fehlende Grundlagenermittlung

Der vorliegende Entwurf eines Flächennutzungsplanes basiert auf einer fehlerhaften bzw. fehlenden Grundlagenermittlung und entspricht nicht dem aktuellen Planungsstand innerhalb der Gemeinde.

Ein Verkehrsgutachten wurde zwar von der Gemeinde in Auftrag gegeben, dieses ist aber noch nicht erstellt und in der vorliegenden Planung unberücksichtigt.

Ebenso nicht berücksichtigt sind die Bedarfe der Feuerwehren in Großschwarzenlohe und Kleinschwarzenlohe.

Auch der Neubau der Waldhalle in Großschwarzenlohe südlich des Mittelweges wird bereits geplant. Nach Angabe des Schriftführers der JU Wendelstein, Herrn ..., hat die Gemeinde das Gelände bereits zum Zwecke der Bebauung mit dem Ersatz für die Waldhalle erworben. Dennoch spiegeln sich diese Überlegungen in der Planung nicht wider.

Damit ist der Plan in seiner vorliegenden Ausgestaltung rechtswidrig.

Beschlussvorschlag

Die Einwendungen hinsichtlich der fehlerhaften Grundlagenermittlungen insbesondere hinsichtlich des Verkehrsgutachtens sowie des Feuerwehrbedarfes beziehen sich nicht auf die ausgelegenen Änderungen, sie wurden vom Markt Wendelstein bereits in der vorherigen Abwägung behandelt. An der damaligen Abwägung wird festgehalten. Eine Planänderung ist nicht erforderlich. Bezüglich des Neubaus der Waldhalle in Großschwarzenlohe ist aktuell keine Planänderung erforderlich.

3. Inhaltliches

In Großschwarzenlohe wurde die Gemeinbedarfsfläche Gem 1 (Gemeinbedarfsfläche nördlich des Mittelweges im Bereich der bestehenden Schule, des Kindergartens und der Waldhalle, für evtl. Erweiterungen bzw. ergänzende Einrichtungen vorgesehen) von 0,37 ha auf 0,24 ha reduziert und dafür das Wohngebiet W 5 mit 0,13 ha geschaffen. (Wohnbaufläche nördlich des Mittelweges entlang der Fichtenstraße als Ergänzung und Verlängerung der vorhandenen Wohnbebauung Richtung Süden).

Dies ist ohne ersichtliche Abwägung geschehen.

Tatsächlich wird die als sinnvoll angesehene Gemeinbedarfsfläche um ein Drittel reduziert - mit der Folge, dass dieses Drittel für die dringend notwendige Erweiterung der bestehenden Schule und des Kindergartens nicht zur Verfügung steht. Die für Erweiterungen vorgesehen Flächen von 0,24 ha sind für die notwendigen Erweiterungen nicht ausreichend. Diese Erweiterungen werden notwendig durch die Ausweisung erheblicher Neubaugebiete, insbesondere auf dem ehemaligen Hörnleingelände. Die Freigabe eines Teils dieser Fläche für die Wohnbebauung, während gleichzeitig die angrenzende Schule und der angrenzende Kindergarten dringend erweitert werden müssen um die Kinder aus der Hörnleinbebauung, die ja für junge Familien gedacht sein soll, aufzunehmen, ist sachlich nicht zu rechtfertigen und dient ersichtlich nur als Konzession an den Eigentümer der Fläche.

Zusätzlich ist zu rügen, dass die Funktion "Besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild" (grün gepunktete Flächen) der Waldflächen mit den Flurnummern 298, 299, 300 (Nordteil) sowie 366, 365, 294 und 293 (Südteil) in den ausgelegten Plänen nicht eingetragen ist. Östlich an Flurnummer 293 anschließend ist eine "Grünfläche" eingetragen; der hier vorhandene alte Eichenbestand erscheint weder in der Karte noch findet er in der Begründung Erwähnung.

Beschlussvorschlag

Die im geänderten Entwurf dargestellte Gemeinbedarfsfläche im angesprochenen Bereich ist aus Sicht des Marktes Wendelsteins für die künftig vorgesehenen Nutzungen ausreichend. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellung einer Wohnbaufläche nicht der Realisierung eines Kindergartens entgegensteht.

Hinsichtlich der angesprochenen Darstellung der Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist festzustellen dass weder dieser Planinhalt noch die genannten Flurnummern Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung waren. Unabhängig davon ist festzustellen, dass die Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in der Gesamtschau mehrerer Faktoren, im genannten Bereich überwiegend aufgrund der Bodenfunktionen, eingetragen wurden. Die genannten Flächen sind hiervon ausgenommen, da hier keine besonderen Bodenfunktionen (insbesondere wassersensible Bereiche) vorherrschen. Der vorhandene Eichenbestand auf der Fl.Nr. 293 steht aus Sicht des Marktes Wendelstein der Darstellung als „Grünfläche“ nicht entgegen. Es ist nicht ungewöhnlich, dass Grünflächen von alten Gehölzbeständen geprägt werden, vielmehr dient die Darstellung einer Fläche als Grünfläche regelmäßig auch dazu, derartige Gehölzbestände zu erhalten. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

4. Fazit

Der nunmehr erneut ausgelegte Entwurf eines Flächennutzungsplanes ist rechtswidrig, ohne ausreichende und vor allem vollständige Grundlagenermittlungen erstellt. Die Schaffung des Wohngebietes W 5 in Großschwarzenlohe geht zu Lasten dringend benötigter Gemeinbedarfsflächen.

Mithin ist die Aufstellung des Flächennutzungsplanes nach erfolgter Grundlagenermittlung erneut vorzunehmen.

Beschlussvorschlag

Der Markt Wendelstein stellt fest, dass der Flächennutzungsplan sachgerecht ausgearbeitet und im Rahmen einer intensiven Abwägung aufgestellt wurde. Eine Planänderung oder erneute Überarbeitung ist nicht erforderlich.

Nachdem nunmehr das nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebene Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes abgeschlossen ist, kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat fasst zu o. g. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung bestehend aus dem

- a) Planblatt vom 22.03.2018,
zuletzt geändert am 28.11.2019,*
- b) Begründung vom 22.03.2018,
zuletzt geändert am 28.11.2019,*
- c) Umweltbericht vom 22.03.2018
zuletzt geändert am 28.11.2019.*

den Feststellungsbeschluss.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Eingegangene Stellungnahmen und Planunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister