Markt Wendelstein

Flächennutzungsplan
mit integriertem Landschaftsplan

Begründung zum Entwurf vom **13.12.2018**

Bearbeiter: **Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL/BDLA**
Christian Krüßmann, Raumplaner
Jörg Koffler, Kulturgeograph / Stadtplaner
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 **Bauernschmitt • Enders • Wehner**
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

I

Markt Wendelstein
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Gliederung — Seite

1. VORBEMERKUNGEN 1
1.1 Aufgaben und Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung 1
1.2 Grundlagen der Landschaftsplanung 4
1.3 Ablauf der Planung 5
1.4 Planungswerkstatt 6

2. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN 7
2.1 Lage, Größe, Bevölkerung 7
2.2 Geschichtliche Entwicklung 8
2.3 Allgemeine Vorgaben der Landesplanung 8
2.4 Regionalplanerische Einstufung 12

3. BEVÖLKERUNG UND WIRTSCHAFTSSTRUKTUR 14
3.1 Wohnbevölkerung 14
3.2 Wirtschaftsstruktur 17

4. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN 18
4.1 Naturraum und Landschaftsstruktur, Geologie und Boden 18
4.2 Klima 18
4.3 Pflanzen- und Tierwelt 19

5. SIEDLUNG 19
5.1 Siedlungsstruktur 19
5.2 Boden- und Baudenkmäler 24
5.3 Bestehende Bebauungspläne 24
5.4 Geplante Siedlungsentwicklung 25
5.4.1 Ziele der Siedlungsentwicklung 25
5.4.2 Wohnflächen-Bedarfsermittlung 26
5.5 Geplante Bauflächen 31
5.5.1 Wendelstein 34
5.5.2 Großschwarzenlohe 40
5.5.3 Röthenbach b. St. Wolfgang 43
5.5.4 Kleinschwarzenlohe 47
5.5.5 Sperberslohe 50
5.5.6 Neuses 52
5.5.7 Raubersried 54
5.5.8 Sorg 56
5.5.9 Nerreth 59
5.5.10 Dürrenhembach 60
5.5.11 Königshammer und Erichmühle 61

Gliederung **Seite**

5.6 Bauflächenübersicht 62
5.7 Nachhaltige Siedlungsentwicklung 62
5.8 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ausgleichsflächen 65

6. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN 66
6.1 Schulen 66
6.2 Kindergärten, Kindertagesstätten 66
6.3 Sonstige öffentliche Einrichtungen 66

7. GRÜNFLÄCHEN 67
7.1 Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung 67
7.1.1 Sportanlagen 67
7.1.2 Spiel- und Bolzplätze 67
7.1.3 Friedhöfe 68
7.2 Allgemeine Grünflächen und Ortsgestaltung 68

8. VERKEHR 70
8.1 Überörtliches Straßennetz 70
8.2 Öffentlicher Verkehr 73
8.2.1 Bahnverkehr 73
8.2.2 Busverkehr 73
8.2.3 Luftverkehr 74
8.3 Wander- und Radwege 74

9. VER- UND ENTSORGUNG, ROHSTOFFE 74
9.1 Wasserversorgung 74
9.2 Strom- und Gasversorgung, Fernwärme 75
9.3 Abwasserbeseitigung 75
9.4 Abfallbeseitigung 75
9.5 Rohstoffversorgung 75
9.6 Deponien 76
9.7 Windenergie, Freiflächenphotovoltaikanlagen 76

10. LANDWIRTSCHAFT 76
10.1 Agrar- und Betriebsstruktur 76
10.2 Bodennutzung und Intensität 77

11. FORSTWIRTSCHAFT 78
11.1 Bestandssituation, Baumarten, Besitzverhältnisse 78
11.2 Waldfunktionen und Ziele 78

Gliederung Seite

12. WASSERWIRTSCHAFT 80

13. NAHERHOLUNG UND FREMDENVERKEHR 82

14. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE 84

14.1 Ziele und Bewertung für die Schutzgüter 84

14.2 Schutzgebiete zur Erhaltung von Natur und Landschaft 84

14.2.1 Naturschutzgebiete 84
14.2.2 Landschaftsschutzgebiet 84
14.2.3 Naturdenkmale 85
14.2.4 Landschaftsbestandteile und Grünbestände 85
14.2.5 Natura 2000 85

14.3 Maßnahmen der Landschaftspflege 86

14.3.1 Mager- und Trockenstandorte 86
14.3.2 Feucht- und Nasswiesen, Hochstaudenfluren 87
14.3.3 Hecken und Feldgehölze 87
14.3.4 Gewässer 88
14.3.5 Sachgemäße und vorbildliche Waldbewirtschaftung 88
14.3.6 Gestaltungsmaßnahmen in der Flur 91

14.4 Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - Biotopverbund 91

14.5 Vordringliche Pflegemaßnahmen - Artenschutzmaßnahmen 94

14.6 Lenkung der Erstaufforstung 95

15. UMSETZUNG DES LANDSCHAFTSPLANES 96

15.1 Folgeplanungen 96

15.2 Ausgleichs- und Ersatzflächen - Ökokonto 96

15.3 Gewässerentwicklungskonzept 97

15.4 Förderprogramme des Naturschutzes und der Land- und Forstwirtschaft 97

ANHANG – Dokumentation Öffentliche Planungswerkstatt

Markt Wendelstein
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Pläne im Text **nach Seite**

1. Übersichtslageplan 12
2. Naturraum und Landschaftsstruktur 18
3. Schutzgebiete 85
4. Landschaftsentwicklungskonzept 93

Pläne im Umweltbericht

5. Boden
6. Wasser
7. Pflanzen, Tiere, Biodiversität
8. Landschaft

Anhang

Liste der Baudenkmäler

1. VORBEMERKUNGEN

Für den Markt Wendelstein liegen wirksame Flächennutzungspläne für die ehemals selbständigen Gemeinden Wendelstein, Röthenbach b. St. Wolfgang, Kleinschwarzenlohe und Großschwarzenlohe vor, die bis 1978 verbindlich wurden. Zwischenzeitlich wurde aufgrund der fortschreitenden Siedlungsentwicklung eine Reihe von Änderungsverfahren für Teilbereiche durchgeführt. Dabei handelte es sich um 25 Einzeländerungen bis 1997 und eine größere Flächennutzungsplanänderung im Jahr 1999. Seit 1999 sind noch weitere Änderungen erfolgt.

Fast 40 Jahre nach Wirksamwerden des ersten Flächennutzungsplanes waren die Aktualisierung des städtebaulichen Bestandes sowie die Anpassung der Entwicklungsziele an die aktuelle Situation dringend erforderlich. Mit der deshalb notwendigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und der Erarbeitung des Landschaftsplanes wurde das Planungsbüro TEAM 4, Bauernschmitt - Enders, Nürnberg, im Jahr 2016 beauftragt.

1.1 Aufgaben und Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorzubereiten und zu leiten. **Rechtsgrundlage** hierfür ist das **Baugesetzbuch (BauGB)**.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. **Bauleitpläne** sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan).

Zielvorgaben des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens, von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas,

- die Nutzung erneuerbarer Energien,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes,
- die Ergebnisse einer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
- die Belange des Hochwasserschutzes.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Maßnahmen der Innenentwicklung wie Wiedernutzbarmachung von derzeit ungenutzten Flächen, Nutzungsumwidmungen oder Nachverdichtung sind bevorzugt zu nutzen. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

Zur Berücksichtigung umweltschützender Belange (§1a, BauGB) bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erstellt der Markt Wendelstein parallel den **Landschaftsplan** (vgl. Kap. 1.2).

Abwägungsgebot

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). In der Abwägung sind umweltschützende Belange zu berücksichtigen, z. B. die Darstellungen von Landschaftsplänen, Umweltverträglichkeitsprüfungen etc. (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die gesonderte Erwähnung der umweltschützenden Belange in einem eigenen Paragrafen des Baugesetzbuches verdeutlicht den Stellenwert, mit dem der Gesetzgeber den Umgang mit Grund und Boden belegt.

Der § 1a des BauGB regelt auch Eingriff und Ausgleich bei absehbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes:

"(1) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

(2) In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 sind auch zu berücksichtigen

1. die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
2. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz),
3. die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand (Umweltverträglichkeitsprüfung), soweit im Bebauungsplanverfahren die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet werden soll, und
4. die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit oder Durchführung von derartigen Eingriffen sowie die Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

(3) Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Darstellungen nach § 5 als Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen nach Satz 1 auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen nach Satz 1 oder 2 können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Im Landschaftsplan werden die Grundlagen der Abwägung umweltschützender Belange sowie Möglichkeiten für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt.

Bindungswirkung

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan werden durch Gemeinderatsbeschluss aufgestellt.

Der Plan bindet die Gemeinde und die Träger öffentlicher Belange bei nachfolgenden Planungsüberlegungen, soweit sie nicht widersprochen haben. Er hat jedoch keine Rechtswirksamkeit und **keine Bindungswirkung gegenüber dem Bürger**.

Aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird die verbindliche Bauleitplanung entwickelt (Bebauungsplan / Grünordnungsplan). Diese ist Rechtssatzung mit Bindungswirkung für jedermann und Voraussetzung zur Anwendung des bodenrechtlichen Instrumentariums nach dem Baugesetzbuch.

Beziehung zur Landesplanung

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Zielvorgaben befinden sich bereits im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013 und im Regionalplan für die Region 7 - Region Nürnberg (ehem. Industrieregion Mittelfranken, vgl. Kap. 2.2 und 2.3). Das am 01.03.2018 in Kraft getretene LEP 2016 wird berücksichtigt.

Beziehung zu den Fachplanungen

Planungen und Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind solche Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie als Planung im Flächennutzungs-/Landschaftsplan vermerkt werden (§ 5 Abs. 4 BauGB).

Solche anderen gesetzlichen Vorschriften sind insbesondere:

- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)
- Bundesbahngesetz (BbG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Energiewirtschaftsgesetz (EnergG)

- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
- Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Nachrichtliche Übernahmen und Planungsvermerke sind nicht Bestandteil des Aufstellungsverfahrens. Der Fachplanungsträger muss die Übernahme nicht einmal durch Widerspruch geltend machen. Die nachrichtlichen Übernahmen und die Planungsvermerke sind nicht Gegenstand von Anregungen und unterliegen nicht der Genehmigung nach § 6 BauGB.

Die Gemeinde hat ihre Darstellungen den Vorgaben der Fachplanungen anzupassen, soweit sie zur nachrichtlichen Übernahme verpflichtet ist. Die nachrichtliche Übernahme oder der Vermerk setzen keine Zustimmung der Kommune voraus. Sie bedeuten auch keine Zustimmung zur Planung.

1.2 Grundlagen der Landschaftsplanung

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden in § 1 die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege aufgestellt:

"Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie,
- die Vielfalt, Eigenheit und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind."

Der Landschaftsplan soll diese Ziele auf der Ebene der Gemeinde umsetzen. Er wird auf der Grundlage von § 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgestellt:

Darzustellen sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, der angestrebte Zustand von Natur und Landschaft sowie die hierfür erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß BauGB und durch die Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan erlangt der Landschaftsplan die Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes (s. Kap. 1.1)

Aufgaben der Landschaftsplanung in Wendelstein

Der Markt Wendelstein beabsichtigt, den Landschaftsplan als zukunftsorientiertes Planungsinstrument und Vorgabe für eine weitere Entwicklung der Kommune zu erstellen.

Durch die Fortschreibung des Landschaftsplanes sollen insbesondere

- Möglichkeiten für landschaftsverträgliche Siedlungsflächen aufgezeigt,

- wertvolle Landschaftsbereiche in ihrer Qualität erhalten und gesichert,
- ein Pflegekonzept für wertvolle Landschaftsteile im Gemeindegebiet erstellt,
- ein Biotopverbundsystem entwickelt,
- Möglichkeiten zur Nutzung staatlicher Förderprogramme (Vertragsnaturschutzprogramm, Landschaftspflegeprogramm, Kulturlandschaftsprogramm) sowie
- Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für die Siedlungsentwicklung aufgezeigt werden.

1.3 Ablauf der Planung

Datum	Verfahrensschritt
23.10.2014	Grundsatzbeschluss zur Gesamtfortschreibung
20.04.2016	Unterrichtung der Behörden, Voranfrage
08.04.2017	Öffentliche Planungswerkstatt
29.06.2017	Ergebnispräsentation der öfftl. Planungswerkstatt im Marktgemeinderat Planungswerkstatt Marktgemeinderat
07.12.2017	Vorstellung Vorentwurf Marktgemeinderat
22.03.2018	Aufstellungsbeschluss
07.05.2018	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB (Informationsveranstaltung)
12.04 - 16.06.2018	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
13.12.2018	Beratung über Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange, Billigungsbeschluss Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Beratung über Anregungen der Öffentlichen Auslegung, Feststellungsbeschluss

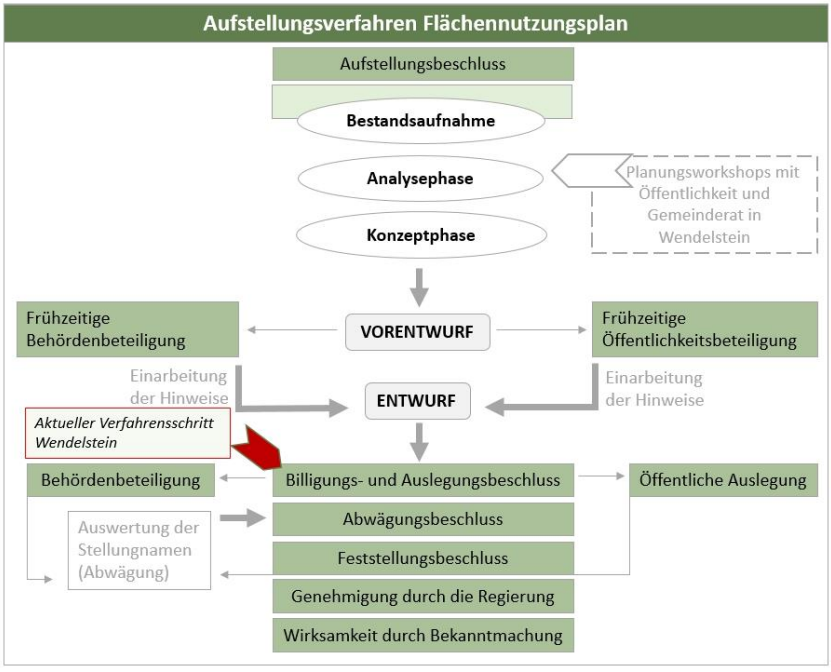


Abb.: Ablaufschema, Team 4

1.4 Planungswerkstatt

Als informelles Instrument der direkten Bürgerbeteiligung wurde eine ganztätige Planungswerkstatt zur Gemeindeentwicklung Landschaftsplan am 08.04.2017 in der Rangauhalle im Ortsteil Kleinschwarzenlohe durchgeführt.

Hierzu wurden alle interessierten Bürger eingeladen. An der Planungswerkstatt haben sich ca. 80 Bürger und Bürgerinnen aktiv beteiligt und aus Ihrer Sicht Vorgaben und Wünsche für den Flächennutzungs- und Landschafsplan erarbeitet. Als erster Schritt sollte ein breites Spiegelbild der Meinungen und Zielvorstellungen der Bürgerschaft erarbeitet werden und in den Planungsprozess einfließen (Vgl. auch Kap. 5.8).

Vormittags erfolgte die Arbeit in Kleingruppen unterstützt durch TEAM 4 nach folgenden Schwerpunkten:

A Verkehr und Mobilität
B Natur und Landschaft
C Freizeit, Naherholung, Sport, Kultur, Bildung
D Siedlungsentwicklung

Hierzu wurden der aktuelle Stand des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans (nur Bestandsaufnahme noch ohne neue Planungsziele) sowie thematische Infokarten (z.B. Verkehr, Schutzgebiete, Boden, etc.) zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse wurden durch die Arbeitsgruppen vorgestellt.

Nachmittags wurde ebenfalls in Kleingruppen nach Ortsteilen gearbeitet, unterstützt durch das Büro TEAM 4. Hier wurden die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten, noch freien Bauflächenreserven bewertet und mögliche Alternativen skizziert. Abschließend folgte eine Zusammenfassung der Ergebnisse und ein Resümee durch Sprecher und Sprecherinnen der Arbeitsgruppen sowie kurze Diskussionsrunden.

Die Ergebnisse der Planungswerkstatt wurden dokumentiert und bilden eine wichtige Grundlage für die weitere Bearbeitung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans im Marktgemeinderat. Das Ergebnis der öffentlichen Planungswerkstatt ist im Anhang als Dokumentation enthalten.

Abb.: Öffentliche Planungswerkstatt

2. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

2.1 Lage, Größe, Bevölkerung

Der Markt Wendelstein hat eine Gebietsgröße von ca. 5.092 ha und liegt in der Planungsregion 7 (Region Nürnberg, ehem. Industrieregion Mittelfranken), Landkreis Roth, Regierungsbezirk Mittelfranken.

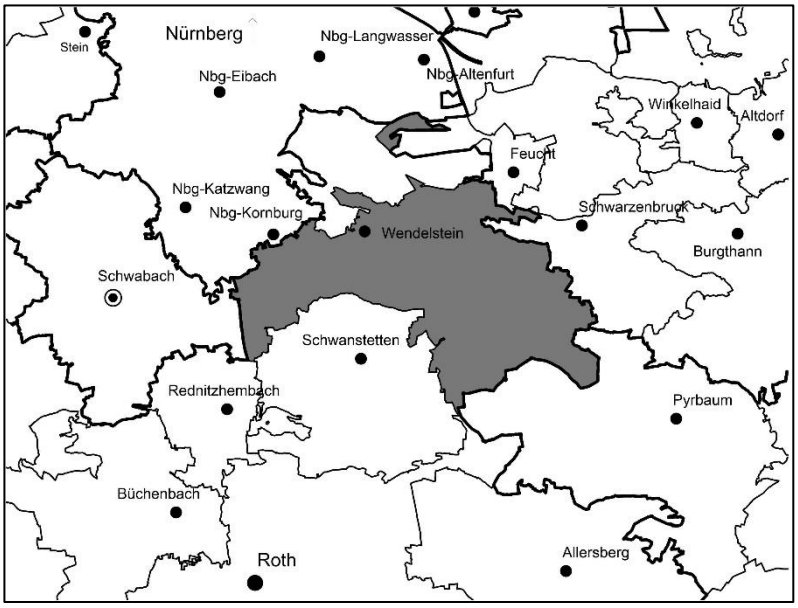


Abb.: Lage im Raum

Der Markt Wendelstein grenzt im Osten an den Landkreis Neumarkt i.d.OPf. und im Norden bzw. Westen an die kreisfreien Städte Nürnberg und Schwabach. Die weiteren Nachbargemeinden sind Feucht, Schwarzenbruck, Rednitzhembach, Schwanstetten und im Landkreis Neumarkt die Gemeinde Pyrbaum. Die Entfernung ins Oberzentrum Nürnberg beträgt ca. 15 km (Stadtzentrum), nach Roth ca. 20 km und nach Schwabach ca. 10 km.

Verkehrsanbindung

Im Gemeindegebiet verlaufen

- die Bundesautobahn A 73 (AS Feucht) und die A 6
- die Staatsstraßen 2225, 2239 und 2406
- sowie die Kreisstraßen RH 1, RH 2 und RH 17.

Bevölkerung

Am 31.12.2016 lebten in der Gemeinde 15.717 Menschen.
(Quelle: Bayer. Landesamt f. Statistik und Datenverarbeitung).

Flächennutzung

Die Erfassung der Bodenflächen nach Art der tatsächlichen Nutzung durch das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung ergibt für das Gemeindegebiet folgendes Bild (Quelle: Statistik kommunal 2017):

Nutzungsart		Flächenanteil	
		ha	%
Siedlung		535	10,5
• darunter: Wohnbaufläche	257		5,1
• Industrie- und Gewerbefläche	117		2,3
Verkehr		327	6,4
Vegetation		4168	81,9
• darunter: Landwirtschaft	876		17,2
• Wald	3126		61,4
Gewässer		58	1,1
Bodenfläche insgesamt		**5088**	**100,0**

2.2 Geschichtliche Entwicklung

Erste Siedlungen im Bereich des Marktgemeindegebietes sind aus der späten Bronzezeit um 1000 vor Chr. nachgewiesen. Im frühen Mittelalter entstand vermutlich ein erster fränkischer Königshof, die erste urkundliche Erwähnung erfolgte jedoch erst im Jahr 1259. Etwa aus der gleichen Zeit sind auch die weiteren Ortsteile Röthenbach bei St. Wolfgang, Großschwarzenlohe und Kleinschwarzenlohe beurkundet.

Das Marktrecht wurde der Siedlung im 16. Jahrhundert zugestanden.

Prägend für den Ort waren zum einen die Schwarzach, deren Wasserkraft durch Mühlen genutzt wurde, zum anderen die zahlreichen Steinbrüche. Auf dieser Grundlage ist ein vielfältiges Handwerk entstanden mit Messer- und Klingenschmieden, Drechslern und Metalldrückern sowie Papiermühlen und Hammerwerken (vgl. auch Kap. 5.1).

Im Namen der Gemeindegebietsreform 1978 wurden die früher eigenständigen Gemeinden Wendelstein, Röthenbach bei St. Wolfgang, Großschwarzenlohe und Kleinschwarzenlohe zur Marktgemeinde Wendelstein vereinigt.

Nach dem II. Weltkrieg erhöhte sich die Bevölkerungszahl sprunghaft, die Nähe zur Stadt Nürnberg bedingte ein massives Siedlungswachstum vor allem in den 60er und 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts und durch die Ausweisung größerer Gewerbegebiete auch eine zunehmende Bedeutung des Marktes als Standort für produzierendes Gewerbe, Handel und Dienstleistungen.

2.3 Allgemeine Vorgaben der Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landschaftsplanung anzupassen. Die in verschiedenen Stufen formulierten Ziele sind verpflichtend in die nächstfolgende Planung zu übernehmen bzw. bei der Entwicklung der Ziele zu beachten. Maßgebend sind vor allem die bereits im Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 22.08.2013 enthaltenen Ziele.

Das LEP wurde teilfortgeschrieben und wurde mit Verordnung vom 21.02.2018 zum 01.03.2018 wirksam. Die geänderten relevanten Textstellen sind grau hinterlegt.

Der Markt Wendelstein ist im Regionalplan Nürnberg noch als **Siedlungsschwerpunkt in der Äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums** Nürnberg / Fürth / Erlangen dargestellt. Nach dem Landesentwicklungsprogramm (2013) entfiel bereits die Kategorie Siedlungsschwerpunkt.

In der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 wird unter § 2 die Anpassung der Regionalpläne festgelegt:

(1) Die Regionalpläne sind innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten dieser Verordnung an das Bayerische Landesplanungsgesetz und an das Landesentwicklungsprogramm Bayern anzupassen (…).

(2) Die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte werden bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt (…).

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Auszug)

2. Raumstruktur

2.1 Zentrale Orte

2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

(G) *Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.*

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) *Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.*

(G) *Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.*

2.1.7 Mittelzentren

(G) *Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.*

2.1.11 Doppel- und Mehrfachorte

(G) *Im Ausnahmefall sollen zwei oder mehr Gemeinden als Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte festgelegt werden, wenn dies räumlich oder funktional erforderlich ist. Dabei soll eine bestehende oder künftige interkommunale Zusammenarbeit besonders berücksichtigt werden. Die Zentralen Doppel- oder Mehrfachorte sollen den zentralörtlichen Versorgungsauftrag gemeinsam wahrnehmen.*

2.1.12 Zentrale Orte im Raum mit besonderem Handlungsbedarf

(G) In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) *Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teil-räume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.*

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) *Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei*
- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,
soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) *Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*
- *sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
- *Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,*
- *sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und*
- *ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.*

2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen

(Z) *In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

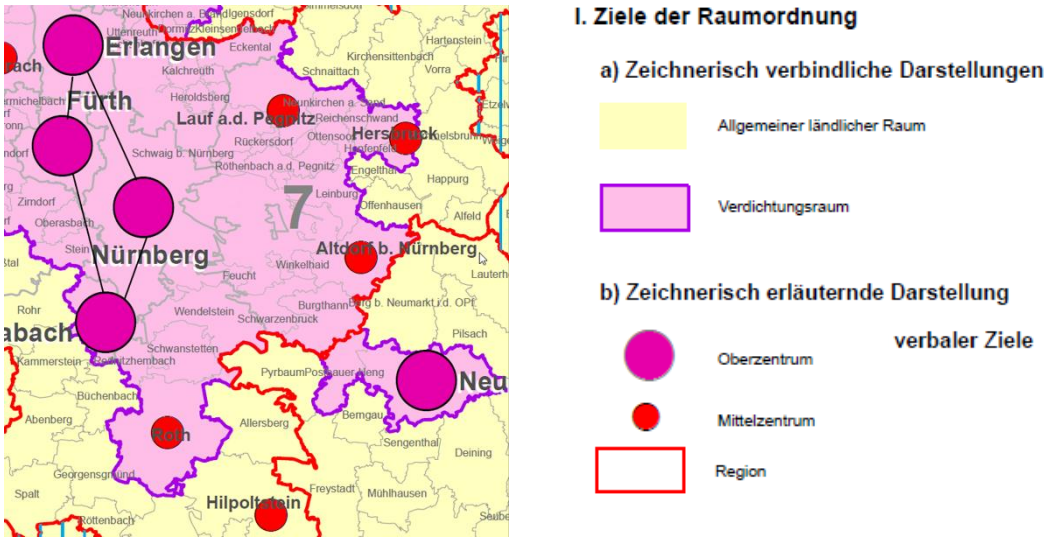
…(G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

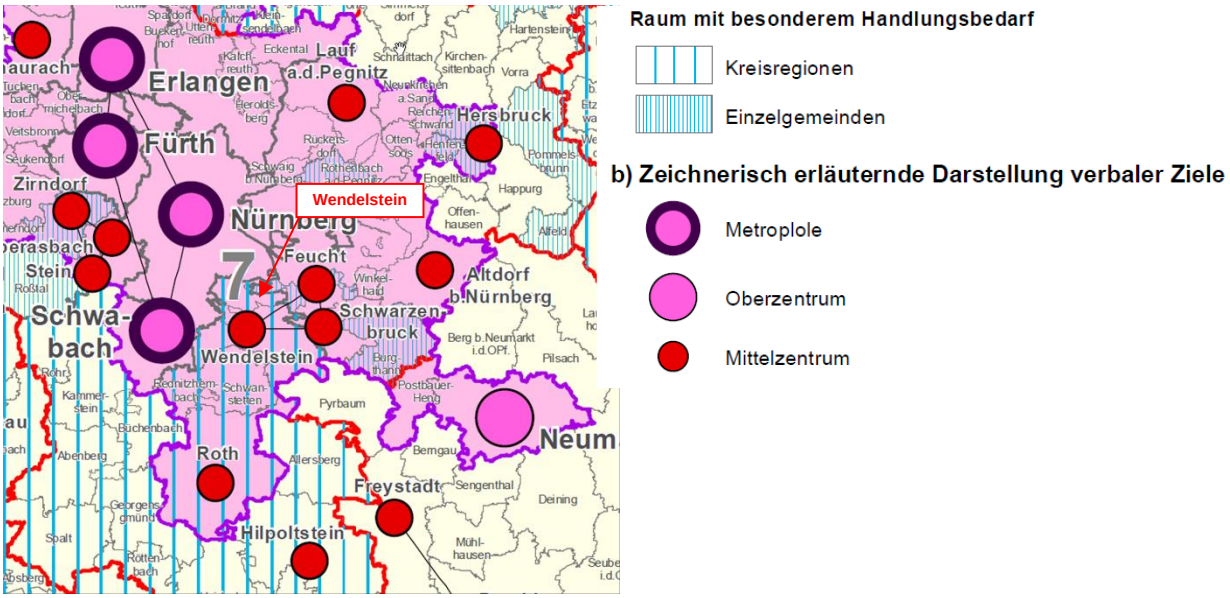
(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*



Quelle: (Ausschnitt) Strukturkarte LEP, Anhang 2, Strukturkarte

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Weiterhin wird der Markt Wendelstein zusammen mit der Kreisregion Roth gem. der aktuell abgeschlossenen Teilfortschreibung des LEP als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. (vgl. Kap. 2.3).



Quelle: (Ausschnitt) Strukturkarte LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Teilfortschreibung 2016, Entwurf 12.07.2016)

Gemeinsames Mittelzentrum Feucht/Schwarzenbruck/Wendelstein

Der Markt Wendelstein wird gem. der aktuell abgeschlossenen Teilfortschreibung des LEP als **gemeinsames Mittelzentrum** mit Feucht und Schwarzenbruck gekennzeichnet (vgl. Kap. 2.3).

2.4 Regionalplanerische Einstufung

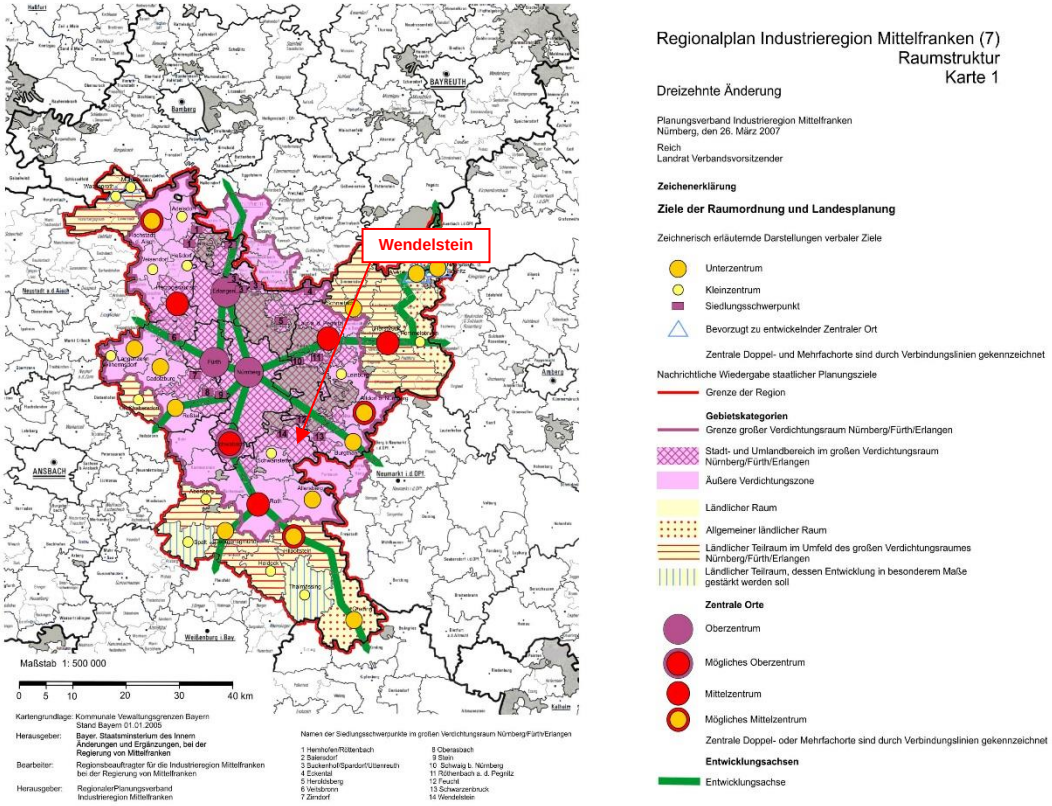
Die Zentralen Orte werden nach Bedeutung und Eigenart ihrer jeweiligen Aufgaben eingestuft. Ihre Verflechtungsbereiche sollen anhand der sozioökonomischen Beziehungen abgegrenzt werden. Eine Gemeinde soll dann als Zentraler Ort ausgewiesen werden, wenn sie die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einstufungskriterien aufweist und ihr ein tragfähiger Verflechtungsbereich der jeweiligen Stufe zugeordnet werden kann.

Der **Markt Wendelstein** wird im Regionalplan Region Nürnberg (Region 7) noch als **Siedlungsschwerpunkt** in der Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg / Fürth / Erlangen eingestuft (vgl. Kap A III 1.3 und Begründungskarte 3 "Zentrale Orte, Nahbereiche und Siedlungsschwerpunkte", RP 7).

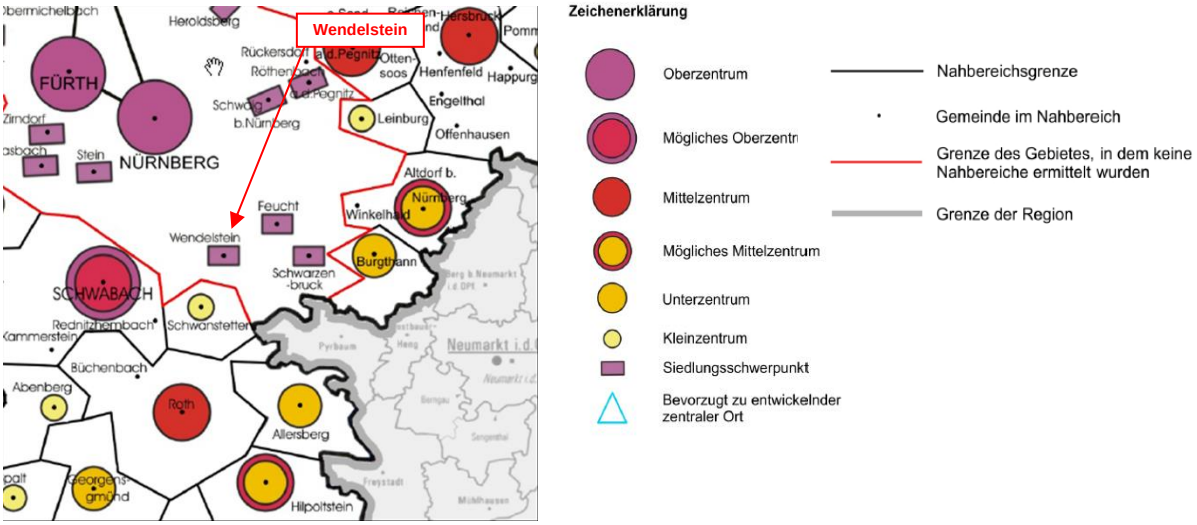
Als Sonderform der Zentralen Orte hatten Siedlungsschwerpunkte die Aufgabe, die Deckung des qualifizierten Grundbedarfs in den Bereichen Versorgung, Arbeit und Dienstleistungen sowie Einzelhandel zu gewährleisten. Daher sollen ihre zentralörtlichen Funktionen gesichert, bzw. weiterentwickelt werden. Innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs des Verdichtungsraumes werden aufgrund der intensiven funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen keine Nahbereiche abgegrenzt. Dahingehend unterscheiden sich Siedlungsschwerpunkte von den "klassischen" Zentralen Orten.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm vom 22.08.2013 entfiel bereits die Kategorie Siedlungsschwerpunkte. **Bestehende Siedlungsschwerpunkte können als Grundzentren in den anzupassenden Regionalplänen dargestellt werden**.

Gemäß der aktuell abgeschlossenen Teilfortschreibung des LEP **wird der Markt Wendelstein zusammen mit dem Markt Feucht und der Gemeinde Schwarzenbruck als gemeinsames Mittelzentrum** eingestuft.



Quelle: Planungsverband Industrieregion Mittelfranken (7)
Karte 1 "Raumstruktur" (Stand: 26.03.2007)

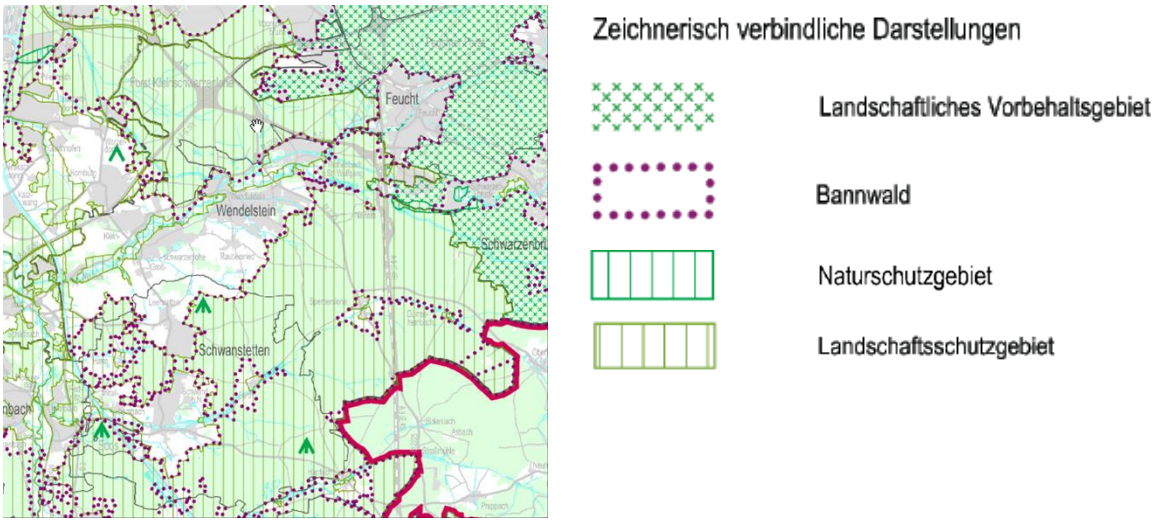


„Die Siedlungsschwerpunkte sollen zentralörtliche Versorgungsaufgaben im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen.“

Dabei soll in Wendelstein

- *„ ... die Einzelhandelszentralität gesichert werden.“*
- *„ … die Arbeitsplatzzentralität gesichert und weiter entwickelt werden.“ und*
- *„ … die Versorgungszentralität durch Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen des qualifizierten Grundbedarfs gesichert und weiter entwickelt werden.“*

Die erheblichen Restriktionen im Bereich des Marktes Wendelstein zeigt die Karte Landschaft und Erholung aus dem Regionalplan. Ein Großteil des nicht bebauten Bereichs ist mit verbindlichen Darstellungen aus den Bereichen Natur und Landschaftsschutz überlagert.



Quelle: Planungsverband Industrieregion Mittelfranken (7)
Ausschnitt aus Karte 3 "Landschaft und Erholung" (Stand: 27.07.2009)

3. BEVÖLKERUNG UND WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

3.1 Wohnbevölkerung

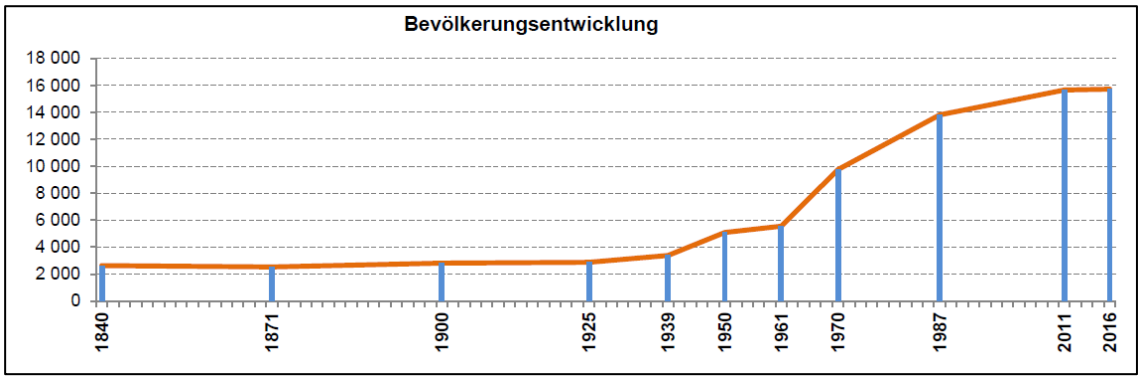
Zur Marktgemeinde gehören folgende Ortsteile:
(Quelle: Angaben der Kommune, Einwohner 31.12.2017)

Ort	Bevölkerungsanteil
Wendelstein	7.339
Großschwarzenlohe (mit Sorg und Erichmühle)	3.392
Röthenbach b. St. Wolfgang (mit Nerreth)	2.464
Kleinschwarzenlohe (mit Königshammer)	2.024
Neuses	299
Sperberslohe (mit Dürrenhembach)	271
Raubersried	177
Gesamt	**15.966**

Als Messgröße für die Wohnflächen-Bedarfsermittlung wird künftig die amtliche Bevölkerungszahl von 15.717 Menschen zugrundgelegt, gem. der Statistischen Erfassung des Bayer. Landesamt f. Statistik und Datenverarbeitung / Stichtag 31.12.2016).

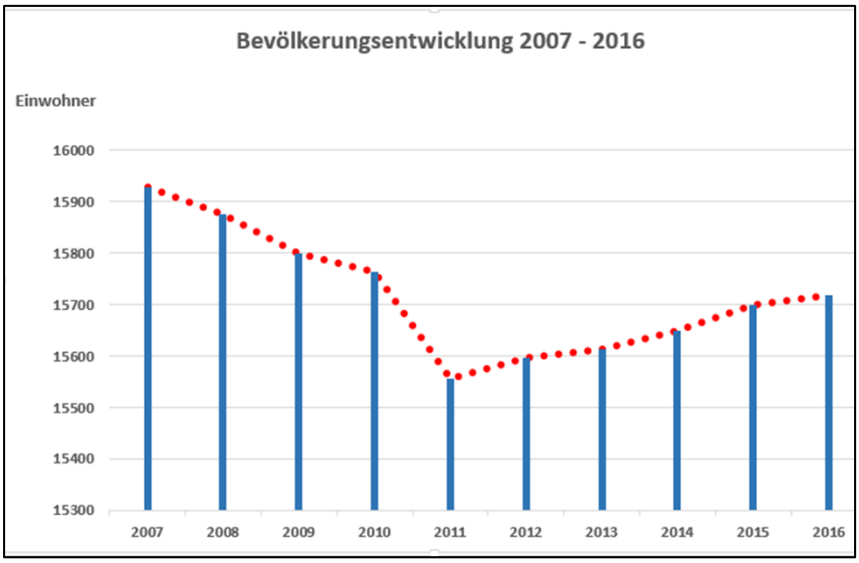
Die bisherige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde zeigt einen deutlichen Einwohneranstieg auf knapp 16.000 Einwohner. Nachfolgend sank die Einwohnerzahl leicht auf 15.555 Personen im Jahr 2011. Seither stieg der Einwohnerzahl auf 15.717 Personen im Jahr 2016.

Einwohnerentwicklung seit 1840



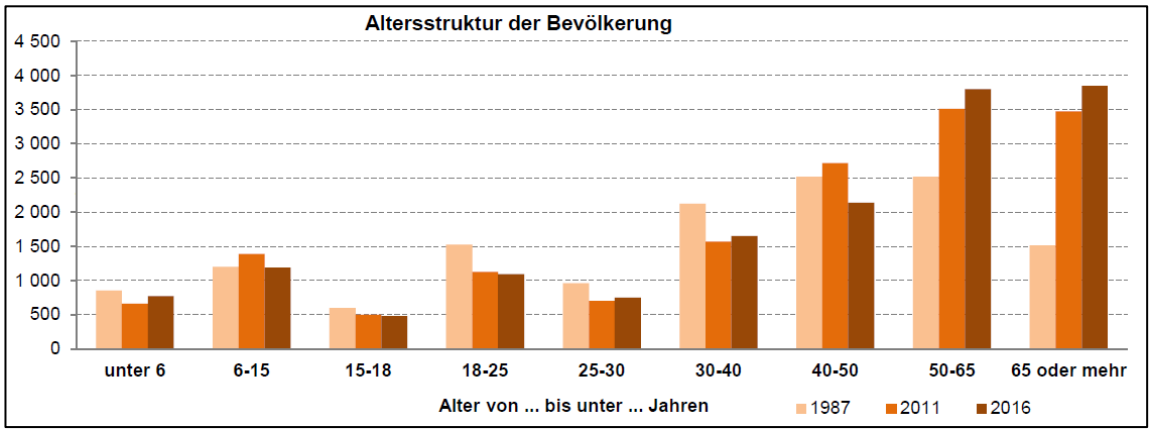
Quelle: Statistik kommunal 2017, Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde in den letzten Jahren



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

Bevölkerung 1987, 2011 und 2016 nach Altersgruppen



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

Die Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen zeigt die deutliche Zunahme der über 50-Jährigen und 65-Jährigen gegenüber 1987. Diese Überalterung ist typisch für den demographischen Wandel und in Wendelstein sehr stark ausgeprägt.

Demgegenüber steht der erhebliche Rückgang aller Altersgruppen zwischen 18 und 40 Jahren. In diesen Altersgruppen findet im Wesentlichen die Gründung eigener Haushalte statt. **Zur Haushaltsgründung wandert offensichtlich ein großer Teil der Bevölkerung ab, was im Wesentlichen mit einem Mangel an verfügbarem Bauland begründet ist.**

Besonders relevant für den Flächennutzungsplan ist weiterhin der relativ hohe Anteil der Altersgruppe der 6- bis 15-jährigen im Jahr 2016. Diese Altersgruppe wird im Zeitraum der Gültigkeit des Flächennutzungsplanes das Potenzial für Familien- und Haushaltsgründungen darstellen.

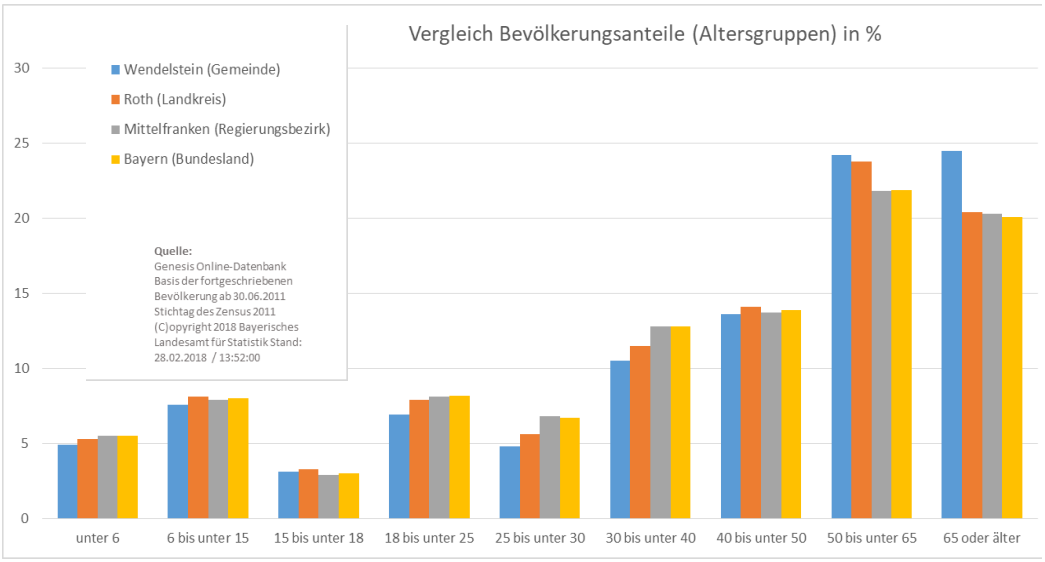
Eine Messgröße für die demographische Alterung der Bevölkerung ist das sog. **Billeter-Maß** (Quotient aus Personen (0 bis unter 15 J.) in % – Pers. (50 J. und älter) in % mit Personen (15 – bis unter 50 J.) in %).

Dieses Maß betrachtet die „vorreproduktiven“ (Alter 0 bis unter 15), die „reproduktiven“ (Alter 15 bis unter 50) und die „nachreproduktiven“ (Alter 50 und älter) Altersstufen einer Bevölkerung. Damit kann die derzeitige Altersstruktur in einem Ort dargestellt werden. Das Billeter-Maß nimmt negative Werte an, wenn der Anteil der über 50-Jährigen größer ist als der Anteil der Kinder. Je größer der negative Wert ist, umso stärker ist die Überalterung zu erwarten. Der Mittelwert für den Landkreis Roth lag 2016 bei ca. -0,65.

Für den Markt Wendelstein errechnet sich ein Billeter-Maß von **- 0,9**. Dies zeigt die sehr ausgeprägte Tendenz zur Überalterung.

Anzahl Personen: 0 bis unter 15 J.:	1.965	12,5%
Anzahl Personen: 15 bis unter 50 J.:	6.106	38,9%
Anzahl Personen: 50 J. und älter:	7.646	48,7%

Auch die folgende Abbildung zeigt die deutliche Tendenz zur Überalterung in Wendelstein im Vergleich zu den Regionen.



Quelle Demographie-Spiegel für Bayern, Bayer. Landesamt für Statistik 2017, Grafik: Team 4

Für die Gemeindeentwicklung und den Flächennutzungsplan bedeutet dies, dass zum einen die Wohnbedürfnisse älterer Menschen stärker berücksichtigt werden müssen (barrierefreie „Singlewohnungen“ in zentraler Lage). Dies betrifft mit einer zeitlichen Verzögerung auch die Wohnraumansprüche der heute 40-59jährigen in 10-15 Jahren. Andererseits bedeutet die skizzierte Bevölkerungsentwicklung aber auch, dass verfügbares Bauland für die heute unter 20-jährigen angeboten werden muss, um den Bedarf für ortsansässige und zuwandernde Bauwillige zu befriedigen. Der Flächennutzungsplan muss einem Mangel an attraktiven und verfügbaren Bauplätzen entgegenzuwirken.

Der leichte Rückgang der Bevölkerung trotz der regionalplanerischen Funktionen des Marktes als Siedlungsschwerpunkt im prosperierenden Verdichtungsraum ist vor allem durch die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland begründet. Zum einen hat der Markt Wendelstein eine relativ geringe Fläche von freien Baulücken im Vergleich zu anderen Kommunen (Wendelstein 3,3 % der Baufläche, Leinburg 12,3 %, Roßtal 9,1 %), zum anderen sind seit dem Jahr 2000 praktisch keine Neuausweisungen von Bauflächen mehr erfolgt.

3.2 Wirtschaftsstruktur

Die Daten zur Wirtschaftsstruktur basieren auf den Angaben des Bayer. Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung. Detailuntersuchungen zum Einzelhandel im Wendelsteiner Marktgemeindegebiet liefert das Entwicklungskonzept für den Einzelhandel (2010), welches aufgrund der jüngeren Entwicklungen im Bereich der Vollsortimenter und Verbrauchermärkte inzwischen eingeschränkte Aussagekraft besitzt (Kap. 5.1).

Verarbeitendes Gewerbe / Bauhauptgewerbe
In Wendelstein waren im verarbeitenden Gewerbe 2016 insgesamt 15 Betriebe mit 20 oder mehr Beschäftigten vorhanden (insgesamt 1.450 Beschäftigte). Das Bauhauptgewerbe wies 2016 14 Betriebe mit insgesamt 225 Beschäftigten auf.

Handwerksbetriebe
In Wendelstein gibt es aktuell 203 Handwerksbetriebe.

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer

Unter den 15.717 Einwohnern waren 2016 5.056 im Gemeindegebiet sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer gegenüber. Bei insgesamt 6.150 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern mit Wohnort im Gemeindegebiet ergibt sich ein **negativer Pendlersaldo** von 1.094 Personen.

Von den insgesamt 5.056 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern (2016) entfallen 10 Arbeitnehmer auf Land- und Forstwirtschaft, 2.097 Arbeitnehmer auf das **produzierende Gewerbe** und 3.282 Arbeitnehmer auf den **Dienstleistungsbereich**. Der Bereich **Handel, Verkehr und Gastgewerbe** zählt 1.764 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes kommt sowohl der Standortsicherung der vorhandenen Betriebe sowie auch der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten und Möglichkeiten für neue Betriebsansiedlungen zur Stärkung des Marktes als zentralem Ort und Gewerbestandort eine große Rolle zu.

4. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

4.1 Naturraum und Landschaftsstruktur, Geologie und Boden

Der Markt Wendelstein ist Teil des Naturraumes **Fränkisches Keuper-Liasland** und hier Teil der naturräumlichen Untereinheit **„Mittelfränkisches Becken“** und **„Sandgebiete östlich der Rednitz-/Regnitz-Achse“.**

Der größte Teil des Marktgebiets wird von den Höhenrücken des mittleren und unteren Burgsandsteins gebildet. Teilweise sind die Sandsteinschichten von Toneinschaltungen durchsetzt. Diese Lettenlagen führen zu Wasserstau. Sehr langsam fließende Gewässer und geringes Gefälle bedingen die Entwicklung von humosen, anmoorigen Böden mit hohem Grundwasserstand. Vor allem auf den Flächen um Raubersried, entlang des Lohbachs und des Ödweihergrabens haben sich solche Böden ausgebildet.

Stellenweise sind die Sandsteinrücken mit Flugsandecken überlagert. Über den Gesteinen des Burgsandsteins haben sich stark bis sehr stark saure Braunerden entwickelt. Sie sind flach- bis mittelgründig und gut durchlässig. Die Böden aus Flugsand sind meist unter forstlicher Nutzung, nur im Siedlungsbereich werden sie auch landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich hauptsächlich um podsolierte Braunerden und Podsole mit mittlerer bis großer Entwicklungstiefe.

Der höchste Punkt im Gemeindegebiet liegt mit ca. 396 m am Langenfirst nördlich Dürrenhembach.

In den Burgsandstein eingeschnitten haben sich die Talräume der Schwarzach und weiterer kleinerer Bäche. Das markanteste Tal ist das der Schwarzach, die das Gebiet von Ost nach West quert und bei Rednitzhembach in die Rednitz mündet. Die Talaue ist mit nacheiszeitlichen Sedimenten aus dem Erosionsmaterial der Sandsteinrücken verfüllt und in der Regel in Grünlandnutzung.

Begünstigt durch hohen Grundwasserstand entwickelten sich Gleye sowie Gley-Braunerden. Bei genügend Grundwasserflurabstand und außerhalb der Überschwemmungsbereiche ist auf diesen nährstoffreichen und biologisch aktiven Flächen ackerbauliche Nutzung möglich. Die Talhänge sind meist bewaldet bzw. Siedlungsbereich.

Die im Marktgebiet vorhandenen naturräumlichen Strukturen sind in der Karte 2 (Naturraum und Landschaftsstruktur) dargestellt.

4.2 Klima

Der Markt Wendelstein gehört zum trocken-warmen Klima des mittelfränkischen Beckens und damit zu den trockensten und wärmsten Regionen Bayerns.

In der folgenden Übersicht sind wichtige Klimadaten genannt. Zum Vergleich werden die Werte der Region München angegeben (Climate-data.org):

	Niederschläge	**Jahresmitteltemperatur**
Wendelstein	650 – 750 mm	8,0 – 9,0°C
München	950 - 1100 mm	7,0 – 8,0 °C

Das verhältnismäßig geringe Relief innerhalb des Gemeindegebietes bedingt nur geringfügige Unterschiede hinsichtlich des Lokalklimas.

Bei windschwachen Hochdrucklagen (sogenannten Inversionslagen, vor allem im Winterhalbjahr) sammelt sich in den Talräumen die feuchte Kaltluft und bildet teils zähe Nebelfelder, während in den höheren Lagen die höheren Temperaturwerte erreicht werden. Die sich durch das Relief und das Flusstal ergebenden lokalklimatischen Wirkungen erfordern eine sorgfältige Abwägung möglicher Nutzungsänderungen (vgl. Umweltbericht).

4.3 Pflanzen- und Tierwelt

Zur Erfassung der Vegetation und einzelner Pflanzen- und Tierarten wurden die Biotopkartierung und die Artenschutzkartierung des Landkreises Roth ausgewertet sowie eine gezielte Ortsbegehung durchgeführt. Durch Begehungen im Jahr 2017 wurden teilweise auch geschützte Biotope, insbesondere die § 30-Flächen, aufgenommen, in ihrem Zustand und hinsichtlich der Pflegebedürftigkeit bewertet.

Der größte Teil des Marktgebietes ist von Wald bestanden. Auch unter natürlichen Umständen wäre mit einer solchen Verteilung zu rechnen. Dabei würde in den Talräumen ein Zittergrassegge-Stieleichen-Hainbuchenwald vorherrschen, gegebenenfalls unterbrochen durch „Biberwiesen“, auf den angrenzenden Sandsteinrücken Hainsimsen-Buchenwald und auf den Flugsandbereichen ein Kiefern-Eichenwald, teils Preiselbeer-Kiefernwald.

Heute wird die Vegetation im Marktgebiet vor allem durch die intensive landwirtschaftliche und forstliche Nutzung geprägt.

Der östliche Teil des Gemeindegebiets ist bewaldet und Teil des großflächig zusammenhängenden Staatswaldgebietes des Reichswaldes. Die restlichen Flächen sind, soweit nicht besiedelt, unter landwirtschaftlicher Nutzung, auch die grundwassergeprägten und anmoorigen Böden. Naturnahe Elemente sind dabei eher selten und nur vereinzelt vorhanden.

Die Landschaft wird zum einen gegliedert durch die Schwarzach, die das Gemeindegebiet an der nördlichen Grenze von Ost nach West quert. Zum anderen prägt der Lorenzer Reichswald die Landschaft. Teilweise finden sich kleinere Waldbestände oder Gehölzinseln in der landwirtschaftlichen Flur. Diese wird von wenigen einzelnen Gräben oder Bächen durchquert.

Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind neben dem Reichswald besonders die Talräume der Schwarzach und des Gauchsbachs mit ihrem naturnahen Fließgewässer hervorzuheben. Kleinflächige Besonderheit mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind Sandmagerrasen und Feucht- bzw. Nasswiesen.

Ergänzend wird hinsichtlich der Pflanzen- und Tierwelt auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht (Teil B der Begründung) hingewiesen.

5. SIEDLUNG

5.1 Siedlungsstruktur

Der Markt Wendelstein besteht aus 8 größeren Ortsteilen sowie mehreren Weilern und Einzelanwesen. Am 31.12.2016 lebten in der Gemeinde 15.717 Menschen.

Wendelstein hat eine Siedlungsdichte (Einwohner/km² Siedlungs- und Verkehrsfläche) von 1.895 Einwohner/km² (Stand: 31.12.2016) und liegt damit deutlich über dem Vergleichswert des Landkreises Roth mit 1.184 Einwohner/km², und über dem bayerischen Durchschnitt (1.540 Einwohner/km²; Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung). Der Indikator Siedlungsdichte beschreibt, wie viele Einwohner auf einem Quadratkilometer Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) wohnen, also die Inanspruchnahme von Siedlungsfläche je Einwohner.

Der größte Teil der Einwohner lebt im Hauptort Wendelstein.

Ort	Einwohner 01.01.2017	Einwohner 01.01.2008	Veränderung absolut	Veränderung in %
Wendelstein	7.339	7. 373	- 34	- 0,4
Großschwarzenlohe (mit Sorg und Erichmühle)	3.392	3.351	+ 41	+ 1,2
Röthenbach b. St. Wolfgang (mit Nerreth)	2.464	2.449	+ 15	+ 0,6
Kleinschwarzenlohe (mit Königshammer)	2.024	1.950	+ 74	+ 3,7
Neuses	299	308	- 9	- 2,9
Sperberslohe (mit Dürrenhembach)	271	264	+ 7	+ 2,6
Raubersried	177	202	- 25	- 12,3
Gesamt	**15.966**	**15.897**	**+ 69**	**+ 0,4**

Tabelle: Einwohner und Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) nach Ortsteilen und Gemeindeangaben.

Wie aus der differenzierten Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung zu ersehen ist, tragen geringe Zunahmen in fast allen Orten aktuell zur leicht positiven Bevölkerungsentwicklung bei.

Siedlungsentwicklung

Die ursprünglichen Siedlungskerne der ehemals vier Altgemeinden Wendelstein, Röthenbach b. St. Wolfgang, Großschwarzenlohe und Kleinschwarzenlohe lagen deutlich voneinander abgesetzt entlang der Wegeverbindungen, darunter z.T. historische Handelsstraßen, u.a. die „Alte Salzstraße“ bei Röthenbach b. St. Wolfgang. Die Topographische Karte von 1850 weist zudem als Rodungsinseln oder in Bachtälern isoliert gelegene Einöden auf (Nerreth, Dürrenhembach, etc.) sowie mehrere Mühlen, bzw. ab dem Mittelalter als Hammerwerk genützte Ansiedlungen im Schwarzachtal (Erichmühle, Königshammer, Rothwiesen-Mühle (Radwiese)) und im Gauchsbachtal (Kugelhammer).

Der sprunghafte Bevölkerungsanstieg ab ca. 1960 veränderte den Siedlungszusammenhang im Gemeindegebiet nachhaltig. Während die ersten Siedlungserweiterungen im direkten baulichen Zusammenhang mit den ursprünglichen Ortskernen standen, entstanden bis in die 70er Jahre des vergangenen Jhd. größere Einfamilienhausgebiete z.T. als Splittersiedlungen abgesetzt vom Ortskern und ließen Ortsteile z.T. zusammenwachsen (vgl. Abb. 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.

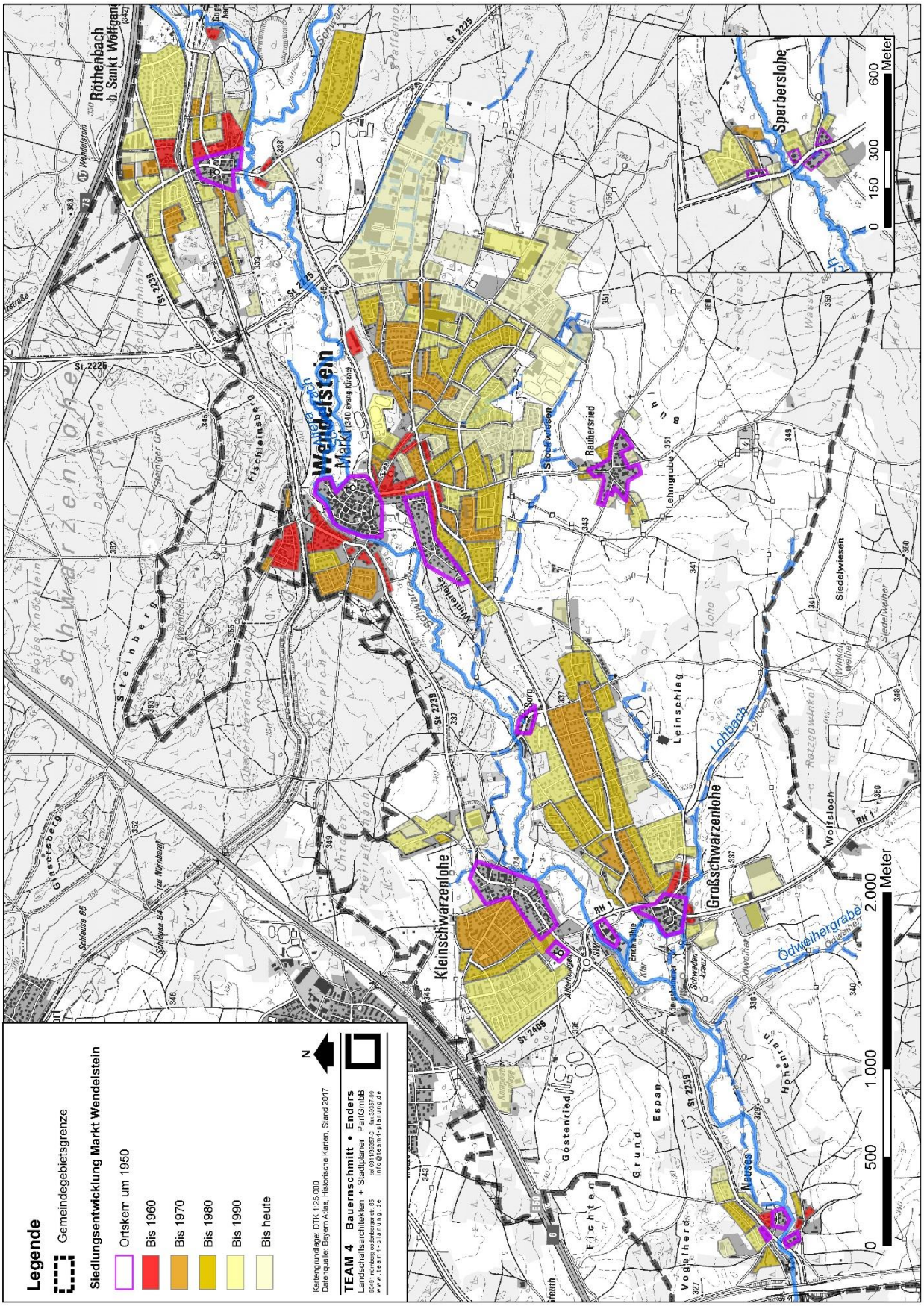


Abb.: Siedlungsentwicklung Markt Wendelstein, Grafik Team 4,
Quelle: Historische Karte, Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

Nahversorgung

Der Markt Wendelstein ist sehr gut mit öffentlichen Einrichtungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, teils auch des periodischen Bedarfs ausgestattet. So sind u.a. vorhanden:

- Gymnasium in Wendelstein
- Freie Waldorfschule Wendelstein
- Mittelschule in Wendelstein
- Grundschulen in Wendelstein, Röthenbach und Groß- bzw. Kleinschwarzenlohe
- Volkshochschule Roth (Außenstelle Wendelstein)
- Kindergärten, Kinderkrippen und Kinderhorte in Wendelstein, Röthenbach, Großschwarzenlohe und Kleinschwarzenlohe
- Jugendhaus
- Gemeindebücherei Wendelstein
- Bankfilialen
- Räume für Kulturveranstaltungen
- Großflächiger Einzelhandel
- Seniorenzentrum, Seniorenwohnanlage, Pflegeheim in Wendelstein und Kleinschwarzenlohe,
- Mehrgenerationenhaus
- Ärzte und Zahnärzte
- Apotheken
- sowie zahlreiche gemeinnützige Einrichtungen, Vereine und Verbände.

Für die Struktur des Einzelhandels im Marktgemeindegebiet enthält das Entwicklungskonzept für den Einzelhandel aus dem Jahr 2010 Aussagen. Aufgrund der aktuelleren Entwicklungen im Bereich der Vollsortimenter und Verbrauchermärkte besitzt es inzwischen jedoch eingeschränkte Aussagekraft.

Soziale Einrichtungen und Bildungseinrichtungen konzentrieren sich vor allem auf den Hauptort Wendelstein, bzw. auf den Ortskern Wendelsteins und dessen näherem Umfeld (vgl. Abb. Nahversorgung). Übergeordnete Bildungseinrichtungen (Gymnasium) befinden sich zudem im östlichen und südöstlichen Teil Wendelsteins „Am Kohlschlag“. Hier ist ebenfalls ein Schwerpunkt im Bereich Seniorenwohnen entstanden.

Im Bereich der Nahversorgungseinrichtungen bilden jüngere Ansiedlungen von Vollsortimentern und Verbrauchermärkten „Am Kohlschlag“ einen Versorgungsschwerpunkt im Osten Wendelsteins mit guter Verkehrsanbindung. Weitere kleinstrukturierte Nahversorgungsschwerpunkte bestehen neben dem Altort in der Querstraße im Süden Wendelsteins.

Im Ortsteil Kleinschwarzenlohe besteht im Norden mit den an die Wohnbebauung und die Staatstraße 2406 angrenzenden Verbrauchermärkten ein gutes Nahversorgungsangebot. Im Ortsteil Großschwarzenlohe besteht südlich vom Siedlungskern abgesetzt ein großflächiger Vollsortimenter gegenüber dem ehem. Hörnlein-Areal.

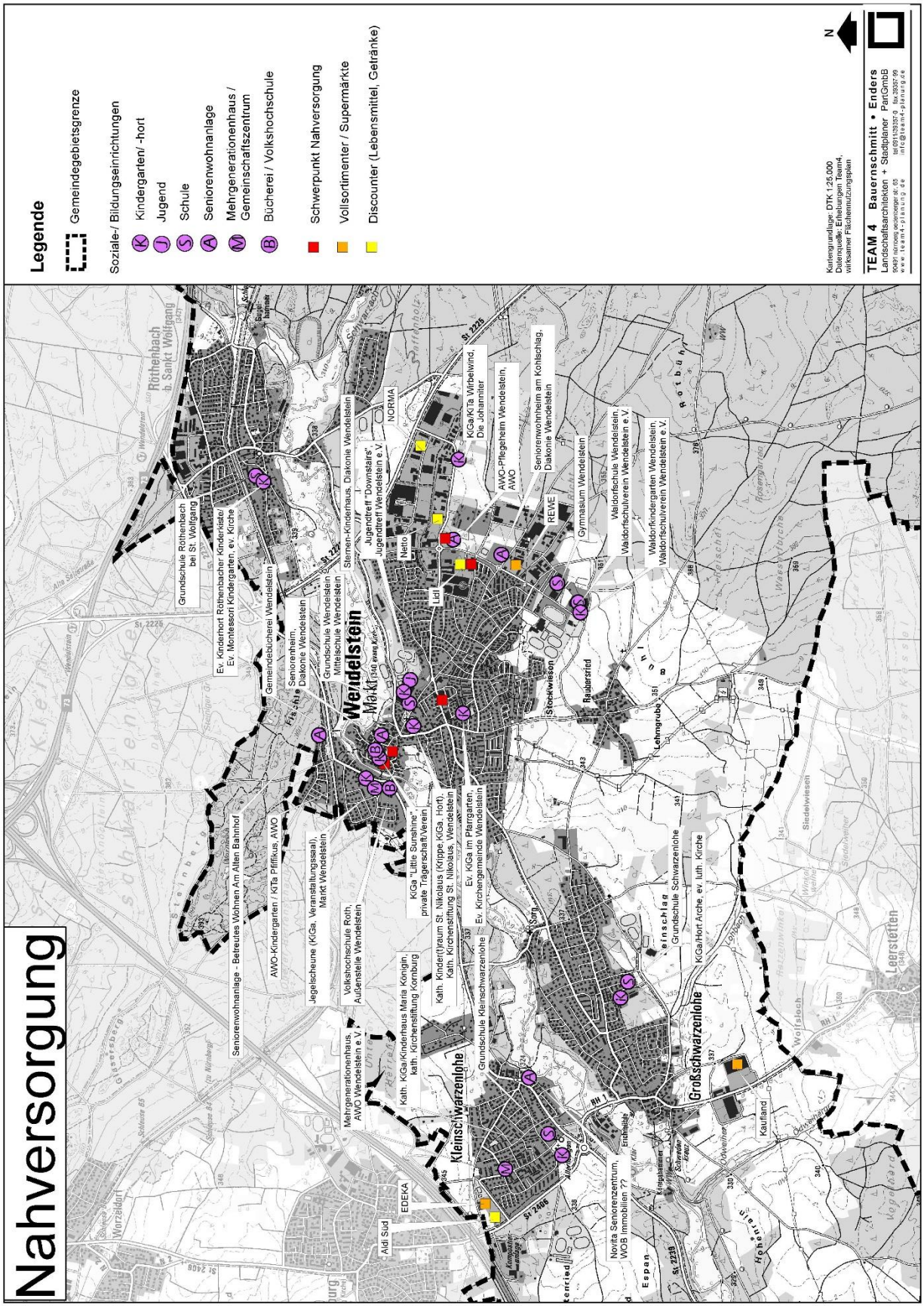


Abb.: Nahversorgung in der Gemeinde Wendelstein, Grafik Team 4

5.2 Boden- und Baudenkmäler

Das Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterscheidet Baudenkmäler und Bodendenkmäler. Diese sind in der Denkmalliste beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege eingetragen. Denkmäler sind vom Menschen geschaffene Sachen oder Teile aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Wer **Baudenkmäler** oder geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder in der Nähe von Denkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, benötigt eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, sofern sich dies auf Bestand und Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. Die Baudenkmäler sind in der Karte der Begründung dargestellt und eine Liste befindet sich im Anhang.

Bodendenkmäler sind bewegliche und unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen. Sie sind unberührt zu erhalten (DSchG, Art. 1).

Die im Marktgebiet vorhandenen Bodendenkmäler sind im Flächennutzungsplan und in der Karte der Begründung dargestellt. Die Altorte von Wendelstein, Röthenbach und Sorg sind als Baudenkmalensemble abgegrenzt. Die Abgrenzung des Ensembles befindet sich derzeit in der Änderung durch das Landesamt für Denkmalpflege.

5.3 Bestehende Bebauungspläne

Stand 28.02.2018

Nr.	Name	Rechtskraft seit
Ortsteil	**Wendelstein**	
Rechtskraft ab 1978		
4.1	Gewerbegebiet „Am Kohlschlag“	1985
4.2	Gewerbegebiet „Am Kohlschlag“	1986
4.3 und 4.4	Gewerbegebiet „Am Kohlschlag“	1995
4.5	Gewerbefläche am Richtweg	2015
15	Hohenwarth	1982
16	Gewerbegebiet Sperbersloher Straße	1989
17	Am alten Bahnhof	1988
20.1	An der Querstr.-Wohngebiet	1989
20.2	An der Querstr.-Mischgebiet	1996
21	Gartenheim	1982
22	Ecke Kellerstraße, Am Kohlschlag	1985
23	Am Sportheim	1988
24.1	Langäckerleinsweg	1988
24.2	Gewerbe- und Wohngebiet „Am Kohlschlag“	1997
25	Gibitzen	1989
26	Am Schießhaus	1989
31	Am Richtgraben	1997
32	Schulzentrum „In der Gibitzen“	1995
34	Schubertstraße	2001
36	Seniorenzentrum Wendelstein an der Sperbersloher Straße	2016

Nr.	Name	Rechtskraft seit
Ortsteil	**Großschwarzenlohe**	
9	Bebauungsplan Großschwarzenlohe	1984
12.1	Leinschlag - West	1989
12.2	Leinschlag - Ost	1989
Sorg 1	An der Talstraße	1991
Sondergebiet	Hörnlein	2004
13	OT Sorg	in Aufstellung
9.3	Großschwarzenlohe (Hörnlein-Areal)	in Aufstellung
Ortsteil	**Kleinschwarzenlohe**	
6.1	An der Allerheiligenkirche	1985
9	Sportanlage „TSV 72“	1995
10	Kleinschwarzenlohe	2013
11	Eingeschränktes Gewerbegebiet – In den Sorgwiesen	2012
12	Sondergebiet Heinrich-Wich-Straße	2015
Neuses 1	Am Wendelsteiner Weg	1995
	Feuerwehr	in Aufstellung
Ortsteil	**Röthenbach**	
9	Alte Salzstraße	1985
10	Bebauungsplan Röthenbach	1986
12	Am Schloss Gugelhammer	1994
13	Am Hochbänklersfeld	1994
Ortsteil	**Sperberslohe**	
3	Am Waldeck	2005

5.4 Geplante Siedlungsentwicklung

Der Flächennutzungsplan soll für den Planungszeitraum von ca. 15 Jahren vorausschauend die Grundzüge der baulichen Entwicklung der Kommune vorbereiten. Hierzu ist eine Bedarfsermittlung erforderlich. Basierend auf den Grundlagen

- bisherige und künftig zu erwartende Einwohnerentwicklung,
- Funktion der Gemeinde und
- regionalplanerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen

sowie den Zielen der Gemeinde werden die zu erwartende und angestrebte Einwohnerentwicklung und hierauf aufbauend der Bauflächenbedarf prognostiziert.

5.4.1 Ziele der Siedlungsentwicklung

Ziel der gemeindlichen Siedlungsentwicklung ist es, die leicht negative Bevölkerungsentwicklung der letzten 20 Jahre (siehe Kap. 3.2) zu stoppen und der Überalterung entgegenzuwirken. Weiterhin sollte auch der Markt Wendelstein als Zentraler Ort im Verdichtungsraum einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum für das im Verdichtungsraum zu erwartende Bevölkerungswachstum leisten.

Als Mittelzentrum im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen mit seiner positiven Bevölkerungsprognose in den nächsten 20 Jahren und der Ausstattung der Gemeinde mit Einrichtungen des öffentlichen Bedarfs sowie der

Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur (inkl. ÖPNV) soll auch in Wendelstein eine positive Bevölkerungsentwicklung angestrebt werden. Dieses Ziel kann aber nur erreicht werden, wenn einer weiteren Überalterung der Bevölkerung aufgrund der Abwanderung der jüngeren Bevölkerung entgegengewirkt wird.

Aus der Analyse der Daten zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur wird deutlich, dass der Wohnbevölkerung im Gemeindegebiet ein gutes Angebot an Arbeitsplätzen innerhalb der Gemeinde gegenüber steht. Dennoch besteht auch hier aufgrund des Auspendlerüberschusses ein weiteres Entwicklungspotenzial, insbesondere durch die gute Verkehrsanbindung. Hier kann durch Ausbau der Gewerbegebiete vor allem in Wendelstein der Einpendlerstrom in den Verdichtungsraum verringert werden.

Andererseits wurde auch insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Planungswerkstatt deutlich, dass der Markt Wendelstein die Grenzen eines stärkeren Siedlungswachstums bereits erreicht hat. Mit der Aue der Schwarzach und den als Bannwald geschützten Flächen des Reichswaldes stehen wichtige Restriktionen einer Siedlungsausdehnung entgegen. Weiterhin soll ein Zusammenwachsen der Ortsteile vermieden werden und zwischen den Ortsteilen gliedernde Grünstrukturen erhalten bleiben. Insofern ergeben sich für den Markt Wendelstein nur geringe Spielräume bei der Ausweisung neuer Bauflächen. Das in der öffentlichen Planungswerkstatt erarbeitete Ziel einer stabilen Bevölkerungsentwicklung mit moderatem, schrittweisen Wachstum kann deshalb aus planerischer Sicht bestätigt werden.

Weiterhin wurde im Rahmen der öffentlichen Planungswerkstatt auch deutlich, dass neben den genannten Restriktionen auch die Verkehrsbelastungen im Marktgemeindegebiet die Wohnqualität mindern. Daraus ergibt sich, dass neue Bauflächen nur in verkehrsgünstiger Lage möglichst mit gutem Anschluss an die überregionalen Verkehrswege ausgewiesen werden sollten. Dies gilt insbesondere für gewerbliche Bauflächen.

5.4.2 Wohnflächen-Bedarfsermittlung

Um die Wohnbauflächen ausreichend zu bemessen, muss die zukünftige Bevölkerungsentwicklung für den Planungszeitraum von 15 Jahren geschätzt bzw. anhand der Entwicklungsziele der Gemeinde festgelegt werden. Grundlage für die Berechnungen bilden die Statistik kommunal und GENESIS-Online Datenbank, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung.

Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde in den letzten Jahren

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr [1)]	
		Anzahl	%
2007	15 928	- 30	*- 0,2*
2008	15 875	- 53	*- 0,3*
2009	15 799	- 76	*- 0,5*
2010	15 763	- 36	*- 0,2*
2011	15 555	- 208	*- 1,3*
2012	15 596	41	*0,3*
2013	15 612	16	*0,1*
2014	15 648	36	*0,2*
2015	15 699	51	*0,3*
2016	15 717	18	*0,1*

Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2017

Die durchschnittliche jährliche Bevölkerungsveränderung der letzten 10 Jahre beträgt -0,1 %. Seit dem Jahr 2012 weist die Gemeinde ein geringes aber konstantes Bevölkerungswachstum auf (vgl. auch Kap. 3.1)

Angestrebte künftige Einwohnerentwicklung

In der Region 7 (Region Nürnberg) zeigt die Bevölkerungsentwicklung mit einer mittleren jährlichen Bevölkerungsveränderung von 0,9 % in den letzten 10 Jahren eine positive Bilanz. Diese liegt unter dem bayerischen Durchschnitt (1,8 %), dafür über dem des Regierungsbezirks Mittelfranken (0,2 %).

Der Landkreis Roth weist in den letzten 10 Jahren eine negative Bevölkerungsentwicklung auf, die sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Gemeinden verteilt. Dies spiegelt sich ebenfalls in der unterschiedlichen Bevölkerungsprognose wieder.

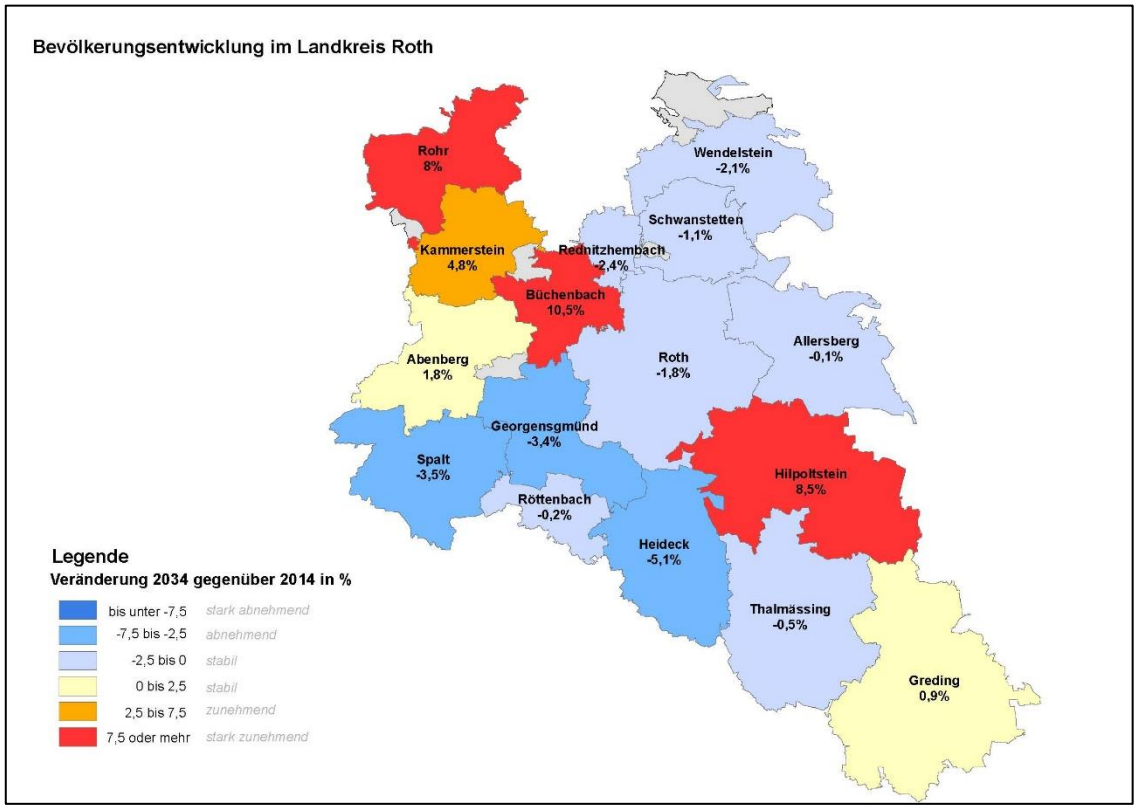


Abb.: Prognose Bevölkerungswachstum im Landkreis Roth,
Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2016, Grafik Team 4

Die aktuelle regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2035 sieht im Zeitraum 2015 bis 2035 für den Landkreis Roth insgesamt eine positive Bevölkerungsentwicklung von 1,9 % Zuwachs (Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2016). Die Bevölkerung in der Planungsregion Nürnberg wird insgesamt zunehmen (4,6 %), im Verdichtungsraum sogar um 5-6%.

Für Wendelstein wird für den Planungszeitraum von 15 Jahren ein Bevölkerungszuwachs von 1,5 % angestrebt. Dies liegt unter den Wachstum, der eigentlich für einen zentralen Ort im Verdichtungsraum vorzusehen wäre.

Begründung

- Ein stärkeres Wachstum etwa wie in der letzten Flächennutzungsplanänderung von 1999 vorgesehen (Zielgröße 18.000 Einwohner) ist nicht anzustreben, da diese Zielgröße aus heutiger Sicht weder mit den siedlungsstrukturellen noch mit den naturräumlichen Vorgaben verträglich wäre.
- Ein gewisses Wachstum ist aber erforderlich, um einen Beitrag zur Versorgung der Wohnbevölkerung im Verdichtungsraum zu leisten. Aufgrund seiner Nähe zu den Oberzentren Nürnberg und Fürth und damit zum Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen und seine gute verkehrliche Anbindung hat Wendelstein eine sehr hohe Attraktivität als Wohnstandort. Wendelstein wird gem. aktuellem LEP als Mittelzentrum eingestuft.
- Die Altersstruktur des Marktes Wendelstein weist einen im Vergleich zu den letzten 20 Jahren einen hohen Anteil an 6-18-Jährigen auf, diese Altersgruppe wird im Gültigkeitszeitraum des Flächennutzungsplans einen Haushalt gründen. Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 18 bis 30 Jahren selbst ist aber stark rückläufig, d. h. die Altersschicht, in der die meisten Haushaltsgründungen erfolgen, bleibt nicht im Ort, sondern wandert in Nachbargemeinden ab. Diesem Trend muss entgegengewirkt werden, um die Infrastruktur der Gemeinde auszulasten und eine einseitige Bevölkerungsentwicklung zu vermeiden.
- Die negative Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre resultiert im Wesentlichen aus dem Mangel an zur Verfügung stehenden Bauflächen. Der Markt Wendelstein hat in den letzten Jahren Initiativen zur Mobilisierung von Baulücken durchgeführt. Der örtliche Bedarf an Bauflächen durch Nachgeborene kann aber offensichtlich nicht durch die Möglichkeit der Baulückenschließung gedeckt werden. Der Anteil an Baulücken ist im Marktgemeindegebiet von Wendelstein im Vergleich zu anderen Gemeinden ohnehin sehr gering.

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerzahl (EW) 2031

EW 2016	*x*	*Bevölkerungswachstum pro Jahr in %*	*x*	*15 Jahre*	=	*EW-Zuwachs bis 2031*
15 717 EW	x	0,1 %	x	15 Jahre	=	236 EW

Einwohnerzahl 2031: *15 717* EW* + 236 EW = 15.953 EW

* Einwohnerzahlen gem. Landesamt für Statistik

Ermittlung des Bauflächenbedarfs bis 2031

1. Wachstumsbedarf

Einwohnerzuwachs (-Planungswert) im Jahr 2031 = **236 EW**
236 EW : 2,0 Personen/Haushalt = **118 Wohneinheiten (WE)**

2. Auflockerungsbedarf

Im Marktgemeindegebiet beträgt die derzeitige Haushaltsgröße ca. 2,08 Personen je Haushalt und liegt damit geringfügig über dem bayerischen Durchschnitt (2,05 Personen/Haushalt). Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der Verminderung der Belegungsdichte.

Da in Wendelstein ein hoher Anteil an Einwohnern mit einem Alter von 65 und mehr Jahren wohnt (ca. 25 % der Bevölkerung), wird der Anteil von Haushalten mit nur einer Person in den nächsten Jahren erheblich zunehmen. Hieraus ergibt sich ein Auflockerungsbedarf. Dies bestätigt auch eine Studie des Marktforschungsinstituts Empirica (Nürnberger Nachrichten, 11.11.2010), die auch bei stagnierender Bevölkerung einen erheblichen Bedarf an neuen Wohneinheiten aufgrund von immer mehr Einzelhaushalten sieht. Andererseits besteht durch den hohen Anteil an Wohngebieten aus den 1960er und 1970er Jahren ein überdurchschnittliches Potential an Wohneinheiten, die in den nächsten Jahren frei werden und in die Familien einziehen. Deshalb wird für den Planungszeitraum nur eine geringfügig verringerte Haushaltsgröße von **2,0 Personen pro Haushalt** zu Grunde gelegt.

Ermittlung des Auflockerungsbedarfs

15 717 EW	: 2,0	=	7.859 WE	(künftige Haushaltsgröße)
15 717 EW	: 2,08	=	7.556 WE	
Auflockerungsbedarf			**303 WE**	

3. Reservebedarf

Der zu planende Reservebedarf entsteht daraus, dass für **2,5 % des jeweiligen Einwohnerbestandes** Reserveflächen bereitgestellt werden sollten, um

- auf die Bodenpreise regulierend einzuwirken,
- Bauwilligen Alternativbauflächen anbieten zu können,
- unvorhersehbaren Entwicklungen vorzubeugen,
- als Brücke für die Zeit nach dem Prognosezeitraum zu dienen.

Reservebedarf:	15.717 EW	x 2,5 %	= 393 EW	
	393 EW	: 2,0	= **196 WE**	

4. Bauflächenbedarf bis 2031

Wachstumsbedarf	=	118 WE
Auflockerungsbedarf	=	303 WE
Reservebedarf	=	196 WE
		617 WE

5. Baudichte

Die Baudichte (Wohneinheiten/Hektar, WE/ha) wird wie folgt angenommen:

- 15 WE/ha (lockere Einzel- und Doppelhausbebauung)
- 20 WE/ha (teils lockere, teils verdichtete Einzel- und Doppelhausbebauung)
- 30 WE/ha (Doppel-, und Reihenhausbebauung)
- 40 WE/ha (Geschosswohnungsbau)

Angenommene Anteile der unterschiedlichen Baudichten

Bedarf (Wohneinheiten)	Anteil Baudichte an künftiger Baufläche				Bedarf Wohnbaufläche (ha)
	15 WE / ha	20 WE / ha	30 WE / ha	40 WE / ha	
	20%	30%	40%	10%	
617	8,2 ha	9,3 ha	6,2 ha	1,5 ha	**25,2 ha**

Für die künftige bauliche Dichte im Gemeindegebiet von Markt Wendelstein wird der Schwerpunkt auf eine verdichtete Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Reihenhausbebauung gelegt (ca. 70 %).

→ **Erforderliche Brutto-Wohnbaufläche bis 2031: 617 WE / 25,2 ha**

Für die Neuplanungen abzuziehen sind die noch vorhandenen **freien Bauflächen**: (vgl. Abb. Innenentwicklung / Konversion Kap. 5.7)

Wohnbauflächen (Stand: Februar 2018)

Wendelstein	ca. 2,89 ha
Großschwarzenlohe	ca. 3,47 ha
Röthenbach b. St. Wolfgang	ca. 1,10 ha
Kleinschwarzenlohe	ca. 0,38 ha
Sperberslohe	ca. 0,05 ha
Gesamt	**ca. 7,89 ha**

Gemischte Bauflächen

Wendelstein	ca. 0,43 ha
Röthenbach b. St. Wolfgang	ca. 0,32 ha
Kleinschwarzenlohe	ca. 0,17 ha
Sperberslohe	ca. 0,23 ha
Gesamt	**ca. 1,15 ha**

→ **Wohn- und gemischten Bauflächen: ca. 9,04 ha**

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass viele der Grundstücke der privaten Bevorratung dienen oder aufgrund fehlender Abgabebereitschaft auch weiterhin mittelfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. V.a. in den kleinen Ortsteilen handelt es sich auch um Nebenflächen wie Gärten, Kleintierhaltungen, Lagerflächen etc. die zur dörflichen Siedlungsstruktur gehören und auch nicht zwingend einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Es werden deshalb 30% der freien Bauflächen (2,7 ha) berücksichtigt und vom Bedarf abgezogen. Weiterhin sind die Konversionsfläche in Großschwarzenlohe „Hörnlein-Areal“, die zur Bebauung vorbereitet (2,6 ha) wird und 50% der Konversionsfläche in Röthenbach (0,5 ha) vom Bedarf abzuziehen.

In der Summe sind dies 5,8 ha vom Bedarf abzuziehende freie Potentiale im Bestand.

Verbleibender, neu abzudeckender Bedarf: 25,2 ha - 5,8 ha = 19,4 ha

5.5 Geplante Bauflächen

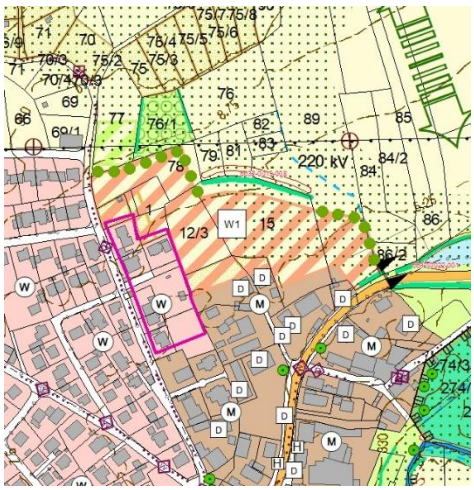
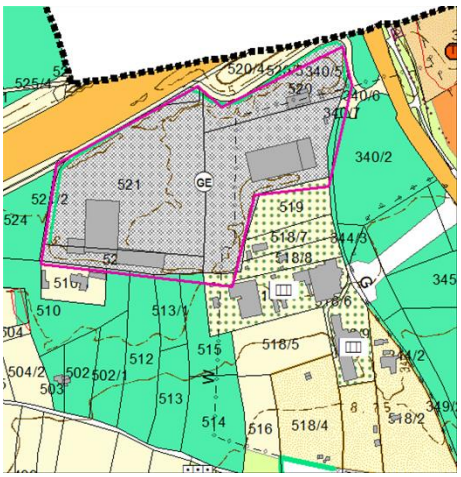
Im Folgenden werden gegliedert nach Ortsteilen die neuen Bauflächen des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen der Planung bewertet.

Einleitend zu den Beschreibungen der Bauflächen ist eine Übersichtskarte dargestellt, aus der die Lage der einzelnen behandelten Flächen ersichtlich wird.

Die Nummerierung der Flächen ist nicht mehr fortlaufend, da gegenüber dem Vorentwurf nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mehrere Planungsflächen nicht mehr weiterverfolgt wurden.

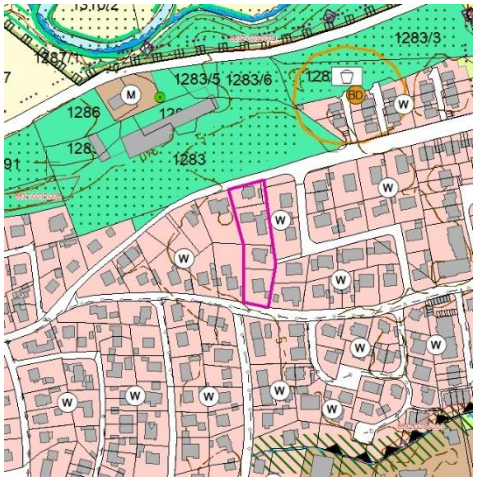
Bestand	Planung	
W	W	Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (rot)
M	M	Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (braun)
G	G	Gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO (grau)
S		Sonderbaufläche gem. § 11 BauNVO (orange)
		Gemeinbedarfsfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2.2 BauGB (violett)

In einigen Bereichen wurde die Darstellung der Art der Nutzung im Bestand gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan an die tatsächliche Nutzung angepasst:

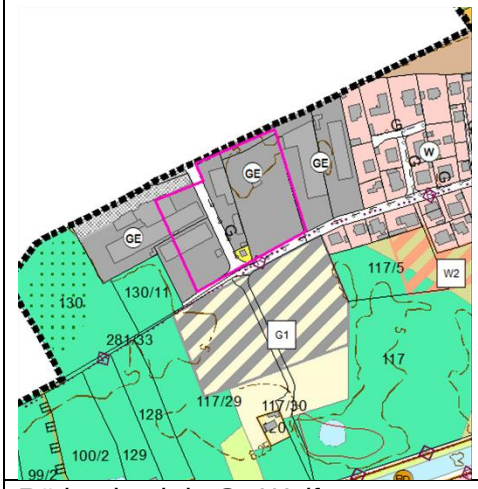
Kleinschwarzenlohe W statt M	Kleinschwarzenlohe: Anpassung GE statt Fläche Landwirtschaft.
	

Kleinschwarzenlohe:
Anpassung W statt M

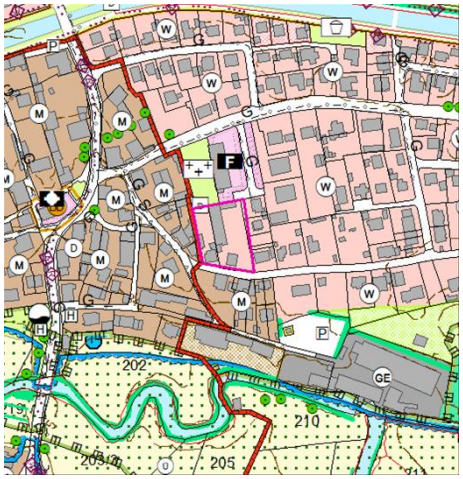
Wendelstein
W statt M



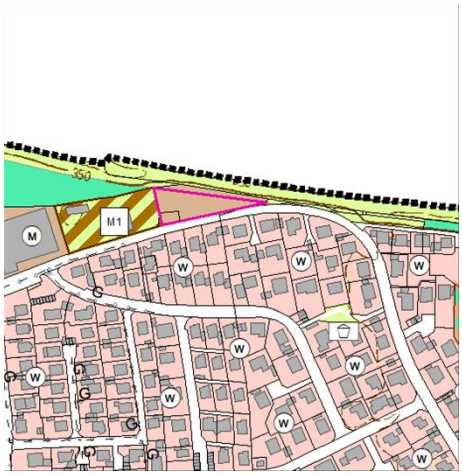
Röthenbach:
GE statt M



Röthenbach:
W statt M



Röthenbach b. St. Wolfgang:
M statt W



Großschwarzenlohe:
M statt W

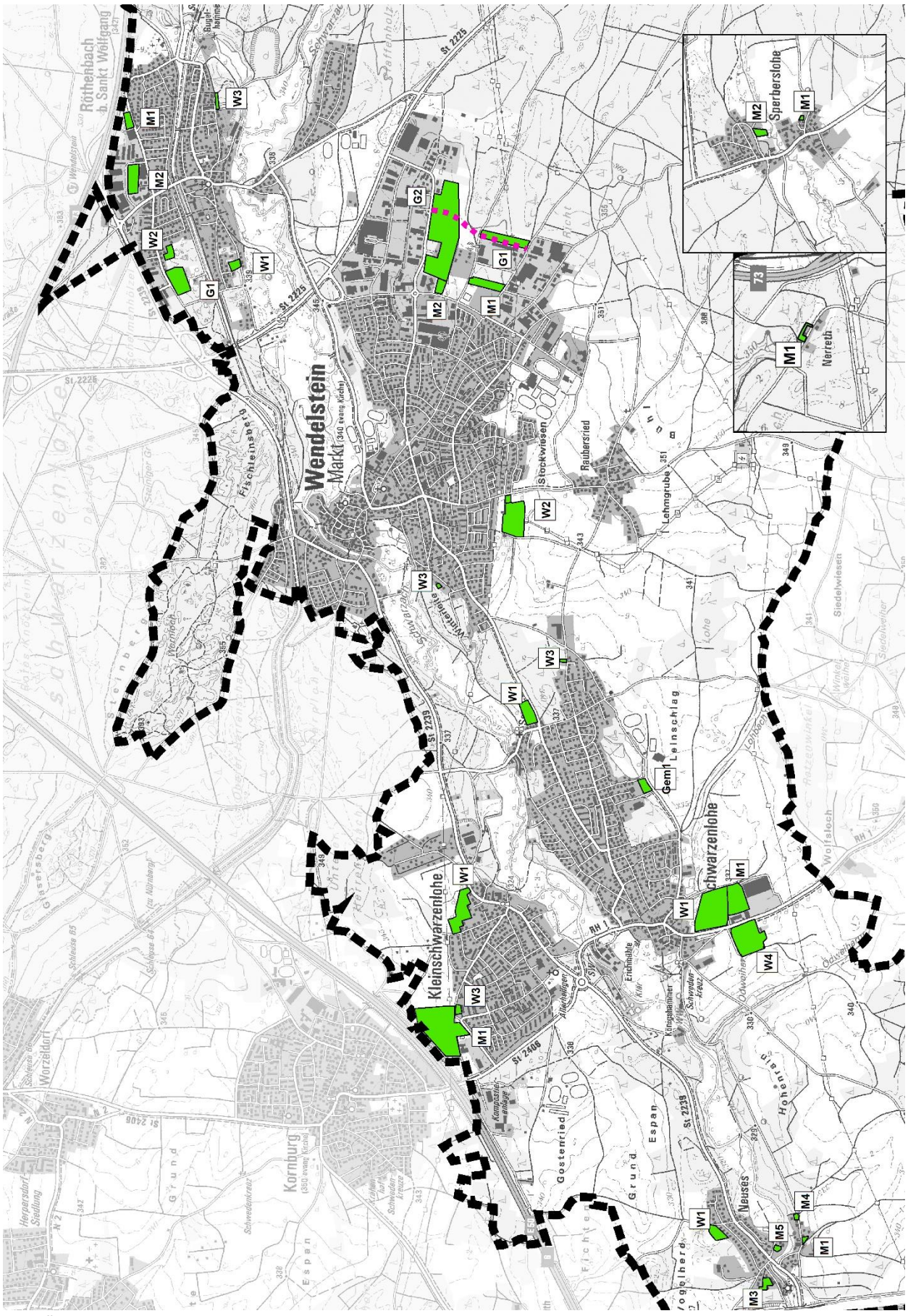


Abb: Übersicht der geplanten Bauflächen

5.5.1 Wendelstein

Siedlungsstruktur

Wendelstein ist Hauptort der Gemeinde und Sitz der Verwaltung sowie zahlreicher Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Wendelstein ist durch das Schwarzachtal topographisch in drei Siedlungsbereiche geteilt, und besteht aus den neuzeitlichen, südlichen und nördlichen Siedlungsteilen, sowie dem Altort dazwischen.

Der historische Ortskern erstreckt sich im Wesentlichen auf einen Felssporn, der von Süden in das Schwarzachtal ragt und die Schwarzach nördlich davon in ein enges Kerbtal zwängt. Der Altort ist durch das historische Gebäude-Ensemble Kirche, Kirchhof, Marktplatz etc. geprägt, und befindet sich zusammen mit Mischbebauung auf einem Sandsteinplateau, das nach Norden zum Schwarzachtal steil abfällt.

Das Ortsgebiet wird durch die Verkehrsachse der Staatsstraße 2239 durchschnitten. Wendelstein verfügt über keinen Bahnhaltepunkt, mit ca. 50 Fahrten unter der Woche ist jedoch eine gute Busanbindung nach Nürnberg sichergestellt. Sehr hohe Verkehrsbelastungen an der Staatsstraße treten vor allem auf, wenn die Staatsstraße als Umleitungsstrecke zwischen den Autobahnen A73 und A6 genutzt wird.

Die flächenmäßig wesentlich ausgedehnteren neuzeitlichen Siedlungsentwicklungen haben sich zunächst auf ein Gebiet südlich der Schwarzach an der Winterleite konzentriert, später vor allem nördlich der Schwarzach. Die jüngsten Siedlungsentwicklungen ab etwa 1980 sind vor allem südwestlich des Altortes erfolgt. Hier, direkt an der Staatsstraße 2225, liegt auch der Schwerpunkt der gewerblichen Bauflächen.

Bevölkerungsstand:	7.365	
Bauflächen / Bestand:	Wohnbaufläche	92,9 ha
	gemischte Baufläche	20,4 ha
	Gewerbefläche	70,0 ha

Gemeinbedarf: Rathaus, Bauhof, Freiwillige Feuerwehr, Grundschule, Mittelschule, Bücherei, Volkshochschule Roth (Außenstelle Wendelstein), Malteser Hilfsdienst, Metalldrückermuseum

Einrichtungen der Kinderbetreuung:
- Kinderkrippen, Kindergärten, Kindertagesstätte, Horte, Kinderhaus

Jugendeinrichtungen:
- Jugendtreff Wendelstein

Soziale Einrichtungen / Altenbetreuung:
- AWO-Pflegeheim, Seniorenwohnheim, Betreutes Wohnen

Kirchliche Einrichtungen:
- Evangelisches Pfarramt St. Georg, Pfarrstelle Wendelstein,
- Evangelisches Pfarramtsbüro, Martin-Luther-Haus
- Evangelische Freikirchliche Gemeinde
- Katholisches Pfarramt St. Nikolaus

Sport- und Spielanlagen:
- Kreissportanlage / FV Wendelstein, Sportpark TSV 1893 Wendelstein, Gemeinschafts-/Mehrgenerationenpark Wendelstein, Bolzplätze, Spielplätze, Waldspielplatz, Bogenschießplatz

Grünflächen:	Waldfriedhof, Alter Friedhof, Sperbersloher Straße, Bolz- u. Spielplätze, Grünfläche am Alten Kanal, Quartiersgrünflächen „Lände“ am Alten Kanal und Wendelsteiner Süden; Kleingartenanlage „Zu den Lauben“ und am Leinschlag, Freigelände für Freikörperkultur/FKK-Campingplatz	
Freie Bauflächen:	unbebaute Wohnbaufläche:	2,89 ha
	unbebaute gemischte Baufläche:	0,43 ha

Grünordnerische Ziele

Freihaltung der Talaue des Schwarzachtales einschließlich aller noch nicht bebauten Hangzonen sowohl westlich wie auch östlich des Ortes, Erhalt der den Siedlungsraum begrenzenden Waldgebiete, insbesondere auch als Zäsur gegenüber Röthenbach bzw. Klein- und Großschwarzenlohe, Weiterentwicklung der bestehenden Ansätze für Grünflächenverbindungen und Grünkorridore, vor allem im Süden des Ortes und zur Gliederung der großen Gewerbegebiete im Osten.

Grundzüge der baulichen Entwicklung

Im Hauptort des Marktes sollte der Schwerpunkt der weiteren baulichen Entwicklung liegen. Tatsächlich aber wird die mögliche Siedlungsentwicklung des Ortes Wendelstein von angrenzenden wertvollen Waldflächen, der Talaue der Schwarzach sowie notwendigen Grünzäsuren zu den angrenzenden Ortsteilen begrenzt. Weiterhin stehen im Hauptort Wendelstein voraussichtlich in den nächsten Jahren zahlreiche Einfamilienhäuser aus den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts zum Verkauf an, so dass auch ein nicht unerhebliches Potenzial im Bestand besteht.

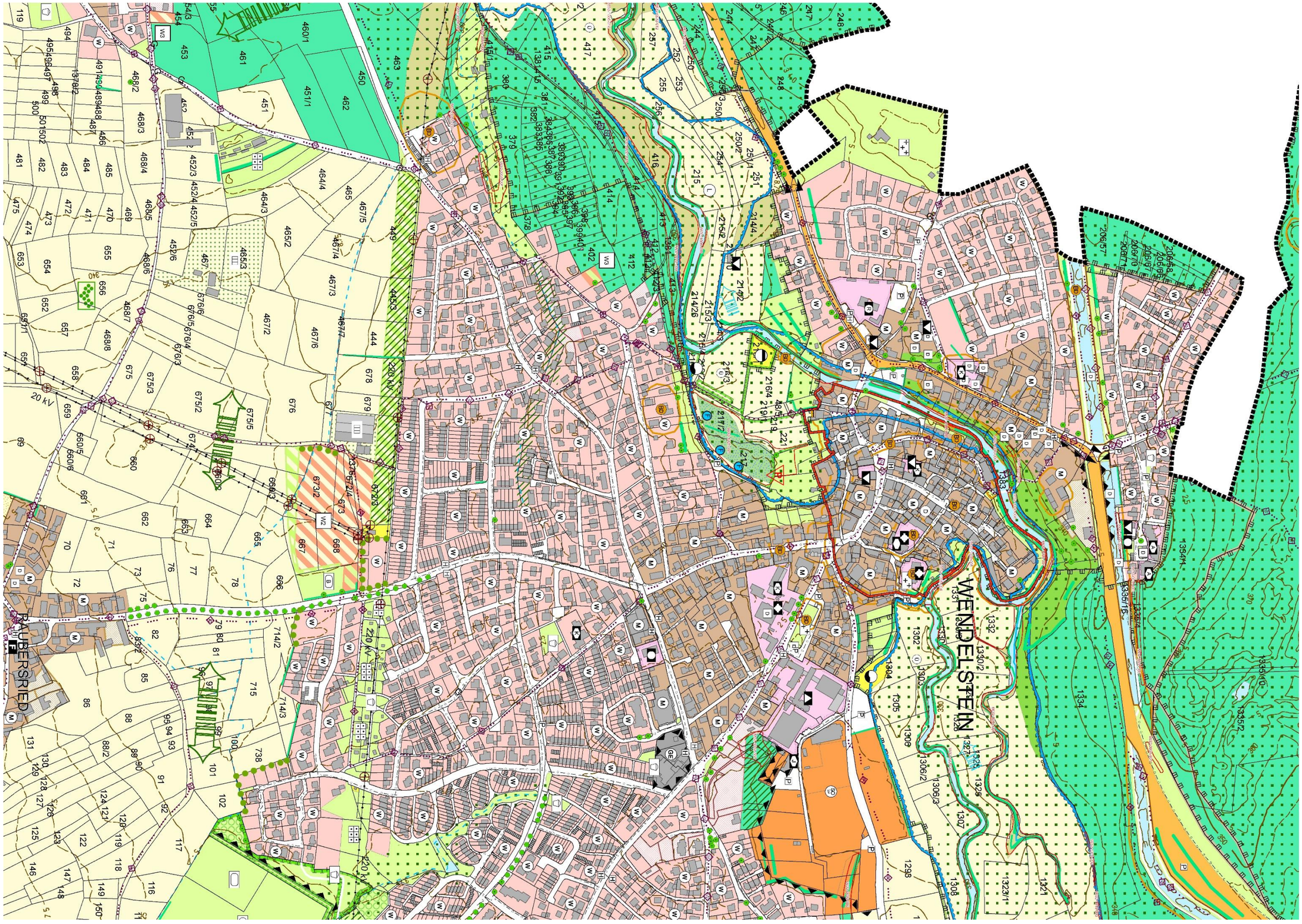
Aus den genannten Gründen kann für den Ort Wendelstein nur eine maßvolle Siedlungsentwicklung vorgeschlagen werden. Diese soll auch in dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Südwesten des Altortes liegen. Hier lässt sich der Siedlungskörper sinnvoll ergänzen.

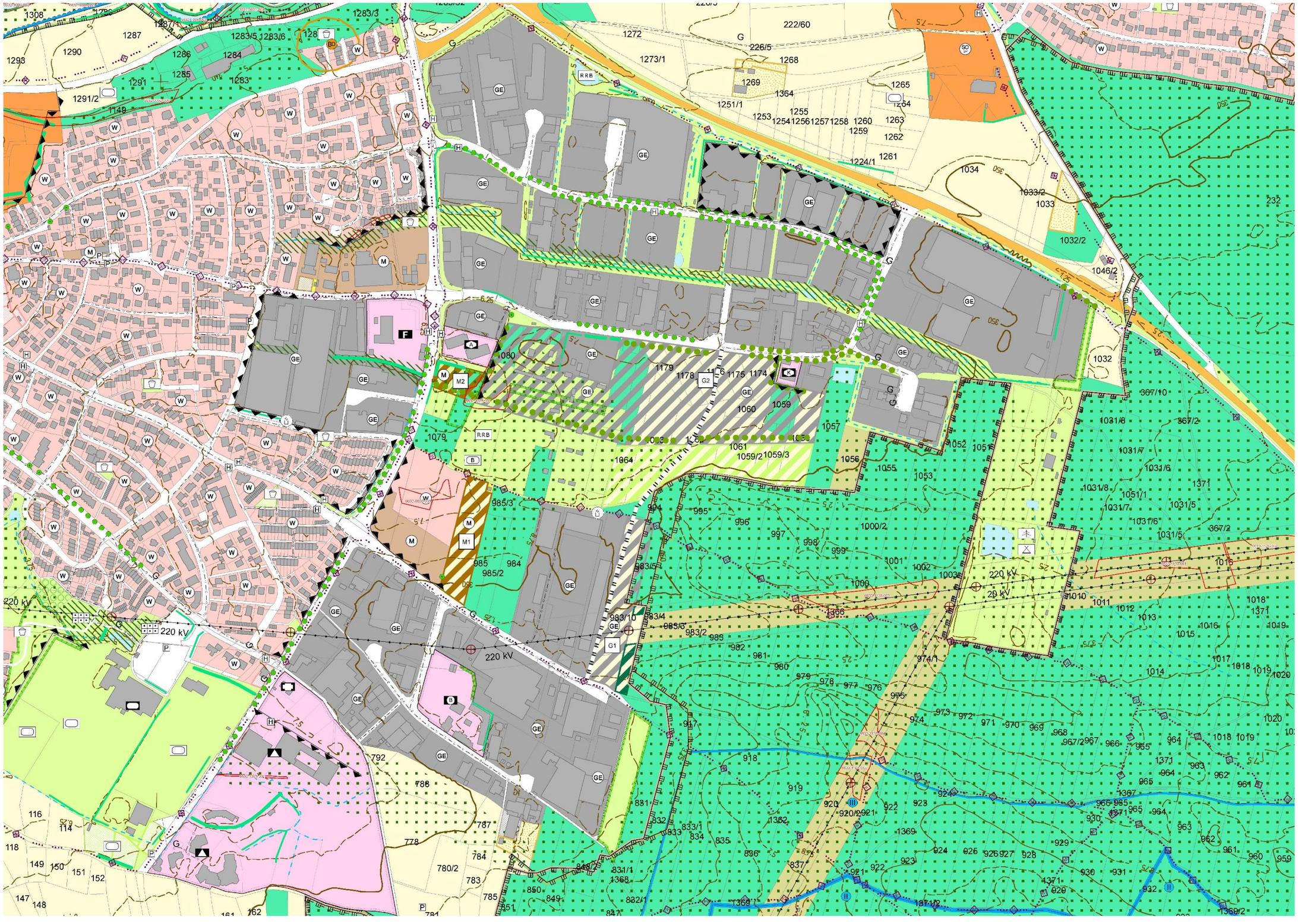
Hinsichtlich der Entwicklung gewerblicher Bauflächen soll weiterhin Wendelstein Schwerpunkt im Gemeindegebiet bleiben. Hierfür spricht vor allem die gute Anbindung an die Staatsstraße 2225. Entsprechend werden die größten Gewerbeflächenvorschläge im Marktgemeindegebiet in Wendelstein dargestellt. Sie konzentrieren sich auf die bestehenden Gewerbegebiete im Osten des Ortes. Zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung ist eine Verbindungsstraße zwischen den beiden Gewerbegebieten dargestellt.

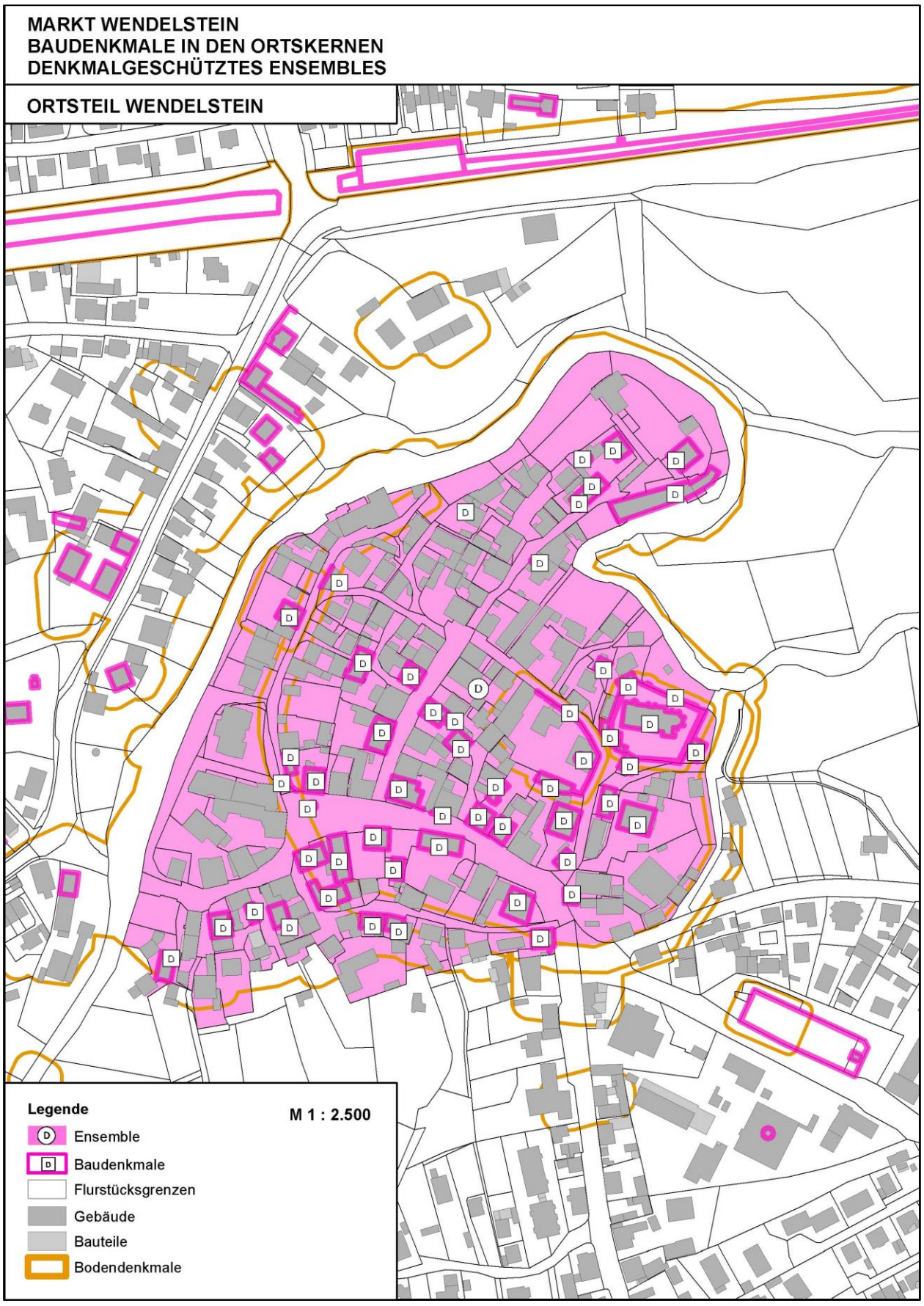
- Rücknahme der geplanten Wohnbaufläche um ca. 6,1 ha am südlichen Ortsrand, südlich der Hochspannungsfreileitung
- Rücknahme der rückwärtigen Baufläche um ca. 0,2 ha westlich Further Straße, oberhalb Enßerwiese.
- Mehrere geringfügige Rücknahmen von Bauflächen zur Schaffung sinnvoller Abgrenzungen, u.a. der Wohnbauflächen am südwestlichen Ortsrand, Winterleite, der gemischten Baufläche im Norden, nördlich der Nürnberger Straße, zum Erhalt des ortsbildprägenden Gehölzbestandes, der gemischten Baufläche westlich des Altortes, im Flussterrassenbereich zur Schwarzach, der Gewerbebaufläche im Osten, östlich der Wilhelm-Maisel-Straß sowie der Baufläche im Bereich des Alten Kanals, westlich der Nürnberger Straße.

Planung neuer Bauflächen

W 2	2,27 ha	Hierbei handelt es sich um die einzige größere Wohngebietserweiterung im Hauptort Wendelstein. Sie befindet sich südlich des Ortes westlich der Straße nach Raubersried. Die Fläche ist relativ eben und derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zwischen der neuen Baufläche und dem bestehenden Ortsrand verläuft die 220 kV-Freileitung. Diese Flächen sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und werden im Rahmen der Fortschreibung als Grünzug zwischen Altort und den neu geplanten Bauflächen vorgesehen. Die bestehende Gärtnerei könnte bestehen bleiben. Innerhalb der Fläche befindet sich der begradigte, naturferne Espangraben, der an den Rand der Baufläche verlegt und naturnah als Teil der Eingrünung gestaltet werden sollte.
W 3	0,06 ha	Ergänzung eines Baugrundstücks im Bereich einer derzeit als Garten genutzten Fläche, sehr geringfügige Ortsabrundung.
M 1	0,85 ha	Gemischte Baufläche zwischen dem neu errichteten Seniorenzentrum und einer Waldfläche an der Sperbersloher Straße.
M 2	0,37 ha	Gemischte Baufläche auf derzeitiger Brachfläche südlich des Altenwohnheims der AWO an der Straße „Am Kohlschlag“, vor allem Gemeinbedarfsnutzungen denkbar.
G 1	1,27 ha	Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der östlichen Sperbersloher Straße, derzeit Ackefläche bzw. im nordöstlichen Teil Wald (FFH-Gebiet, Bannwald). Von 220 kV-Leitung überspannt, im westlichen Teil soll die Verbindungsstraße zwischen Sperbersloher Straße und dem Richtweg geschaffen werden. Im südöstlichen Teil der vorhandenen Ackerfläche soll der geringfügige Eingriff in den Bannwald unmittelbar vor Ort ausgeglichen werden.
G 2	7,25 ha	Größere Erweiterung bzw. Lückenschluss des Gewerbegebietes südlich des Richtwegs, überwiegend als Acker genutzt, kleinflächig auch Wäldchen bzw. private Grünflächen vorhanden, wird von der geplanten Verbindungsstraße Richtweg-Sperbersloher Straße durchquert, nach Süden Freihaltung eines Grünzuges erforderlich. Detailfragen, wie z. B. die des Verbleibs einer vorhandenen Ausgleichsfläche, müssen später im Rahmen einer möglichen Bauleitplanung geklärt werden.


WENDELSTEIN
RAUBERSRIED
20 kV
220 kV


GE
W
RRB
M
M1
M2
G1
G2
220 kV
1308
1287
1290
1286
1284
1285
1283
1291
1291/2
1149
1283/3
1283/5
1283/6
1298
1272
1273/1
222/60
226/5
1268
1269
1364
1265
1264
1251/1
1253
1254
1255
1256
1257
1258
1260
1259
1263
1262
1261
1224/1
1034
1033/2
1033
232
1032/2
1046/2
1032
1080
1179
1178
1175
1174
1060
1059
1057
1079
1061
1059/2
1059/3
1064
1056
1055
1053
1052
1051
1031/8
1031/7
1031/6
1031/5
1051/1
1371
367/10
367/2
985/3
985
985/2
984
994
995
996
997
998
999
1000/2
1001
1002
1003
1000
1010
1011
1012
1013
1014
1015
1016
1018
1019
1020
983/5
983/10
983/4
983/3
983/2
985
982
981
980
979
978
977
976
975
974/1
974
973
972
971
970
969
968
967/2
967
966
965
964
963
962
961
960
959
917
918
919
920
920/2
921
922
923
924
926
927
928
929
930
931
932
1369
1362
1368
1367
792
786
787
784
783
785
780/2
778
881
832
833
833/1
834
835
836
837
849/2
850
849
851
882/1
847
1369/2
116
114
118
149
150
151
152
147
148
162


MARKT WENDELSTEIN
BAUDENKMALE IN DEN ORTSKERNEN
DENKMALGESCHÜTZTES ENSEMBLES
ORTSTEIL WENDELSTEIN
Legende
M 1 : 2.500
Ensemble
Baudenkmale
Flurstücksgrenzen
Gebäude
Bauteile
Bodendenkmale

5.5.2 Großschwarzenlohe

Siedlungsstruktur

Großschwarzenlohe ist nach dem Hauptort Wendelstein der bevölkerungsreichste Ortsteil. Der historische Ortskern wird durch die Strukturen der ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen sowie Mischbebauung geprägt. Der Altort liegt auf einem Felssporn zwischen Lohbachtal und Schwarzachtal, auch die Erichmühle ist bereits in den ältesten Karten verzeichnet.

Wesentliche Siedlungserweiterungen finden sich im Osten des Ortes entlang des Höhenrückens zwischen Schwarzachtal und Lohbachtal, sie sind überwiegend vor den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden, zum Teil als lockere Einfamilienhausbebauung, zum Teil als verdichtete Reihenhausbebauung. Weitere Siedlungserweiterungen sind die Gewerbegebiete und Sondergebiete südlich des Ortes, darunter das derzeit brachliegende „Hörnlein-Areal“.

Bevölkerungsstand: 3.369

(mit Sorg und Erichmühle)

Bauflächen / Bestand:	Wohnbaufläche	52,6 ha
	gemischte Baufläche	9,4 ha
	Gewerbefläche	3,2 ha
Gemeinbedarf:	Freiwillige Feuerwehr (Gerätehaus), Grundschule, Kindergarten/Hort, Waldhalle; Evang.-Luth. Kirchengemeinde Wendelstein (Gemeindezentrum Arche)	
Grünflächen:	Quartiersgrünfläche südlich Waldhalle, Spielplätze, Bolzplatz, Sportpark SC Großschwarzenlohe	
Freie Bauflächen:	unbebaute Wohnbaufläche	3,47 ha

Grünordnerische Ziele

Freihaltung der Bachtäler des Schwarzachtals und Lohbachtals vor weiterer Bebauung. Freihaltung der Zuflüsse des Lohbachs und der Waldflächen nördlich des Mittelwegs, Erhaltung der landschaftsbildprägenden Hangwälder zum Schwarzachtal hin im Norden des Ortes und der Grünzäsur zwischen Neubaugebiet und Altort Sorg bzw. der Grünzäsur zwischen Raubersrieder Weg und Leerstetter Straße in Wendelstein, Eingrünung der geplanten Bauflächen südlich des Altortes.

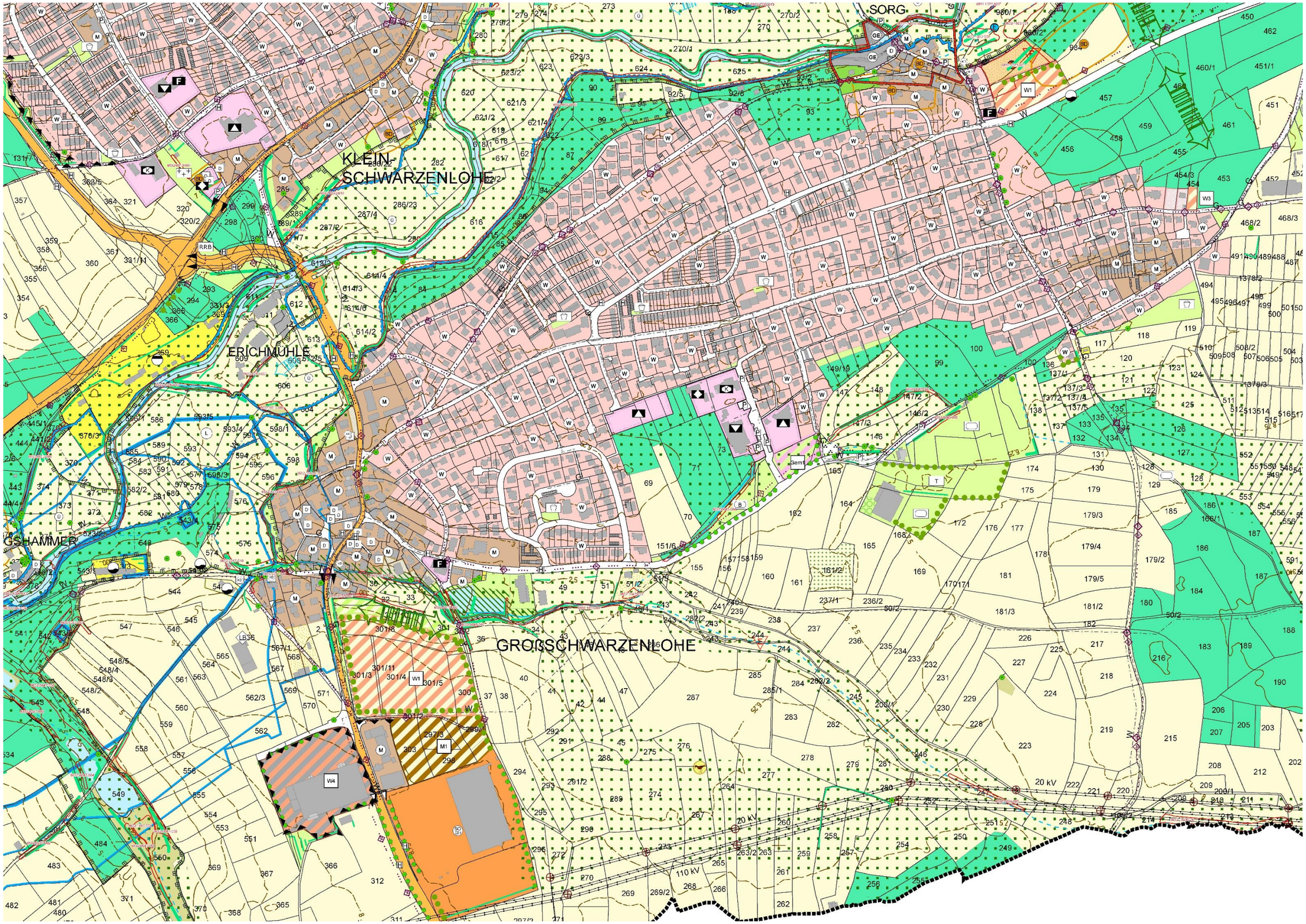
Grundzüge der baulichen Entwicklung

Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ist die Konversion brachliegender ehemaliger Gewerbefläche südlich des Altortes sowie die Anbindung der abgesetzt vom Ort liegenden Bauflächen an den bestehenden Siedlungskern (unter Freihaltung der Grünachse Lohbachtal), ansonsten nur geringfügige Ergänzung von Bauflächen beim östlichen Ortsrand. Die noch vorhandenen Frei- und Waldflächen nördlich des Mittelwegs haben wichtige Funktionen im Naturhaushalt und sollten erhalten werden, sie haben teils auch Funktionen als Abstandsflächen zu den vorhandenen Sportanlagen. Eine Siedlungsentwicklung nach Westen ist derzeit nicht anzustreben (landwirtschaftlicher Aussiedlerbetrieb, Wasserschutzgebiet).

- Rücknahme der geplanten gemischten Baufläche um ca. 1,7 ha im Bereich Großschwarzenlohe Südwest, zwischen ehemaligem „Hörnlein-Areal“ und Altort zur Schonung landwirtschaftlicher Flächen
- Rücknahme der gemischten Baufläche um ca. 0,25 ha im Bereich der Alten Brennerei zur Vermeidung einer Verfestigung baulicher Entwicklung in der Lohbachaue
- Mehrere geringfügige Rücknahmen zur Schaffung sinnvoller Abgrenzungen, u.a. der gemischten Baufläche am nordwestlichen Ortsrand des Altortes zur Vermeidung rückwärtiger baulicher Entwicklung (Terrassenbereich zur Schwarzach) und der gemischten Baufläche um ca. am westlichen Ortsrand des Altortes (im Bereich der Talsenke des Lohbaches).

Planung neuer Bauflächen

W 1	3,55 ha	Lückenschluss zwischen den Bauflächen südlich des Ortes und dem Altort, dabei Grünachse des Lohbachtales und der angrenzenden Hangzone freihalten und nach Möglichkeit naturnah gestalten, umfassende Ortseingrünung erforderlich, vor allem nach Osten (Wander- bzw. Radwege), teils aufgelockerte, teils verdichtete Bauweise anstreben
W 3	0,07 ha	Kleinflächige Ergänzung eines Baugrundstücks am äußersten östlichen Ortsrand am Raubersrieder Weg
W 4	(2,67 ha)	Bestehende Baufläche (brachliegendes ehemaliges Einkaufszentrum) im Sinne der Konversion und Wiedernutzbarmachung leerstehender Bausubstanz trotz abgesetzter Lage vom Altort planerisch gut geeignet, Bebauungsplan derzeit in Aufstellung, verdichtete Reihenhausbebauung vorgesehen
M 1	1,62 ha	Erweiterung des westlich bestehenden Mischgebietes nach Osten zwischen Einkaufszentrum und geplanter Wohnbaufläche, Eingrünung nach Norden und Osten erforderlich
Gem 1	0,37 ha	Gemeinbedarfsfläche nördlich des Mittelweges im Bereich der bestehenden Schule, des Kindergartens und der Waldhalle, für evtl. Erweiterungen bzw. ergänzende Einrichtungen vorgesehen


SORG
KLEIN-
SCHWARZENLOHE
ERICHMÜHLE
GROßSCHWARZENLOHE
GSHAMMER
20 kV
110 kV

5.5.3 Röthenbach b. St. Wolfgang

Siedlungsstruktur

Röthenbach b. St. Wolfgang befindet sich östlich vom Hauptort Wendelstein. Das Ortsbild im alten Ortskern wird durch die historischen Strukturen der landwirtschaftlichen Anwesen geprägt. Kern des Ortes sind ehemalige Zeidel-Güter, der an einem markanten Hang zur Schwarzach liegende alte Ortskern wird von der Kirche St. Wolfgang und zahlreichen älteren denkmalgeschützten Gebäuden geprägt. Er ist als Denkmalensemble einschließlich der südlich angrenzenden Schwarzachaue und älterer Bebauung südlich der Schwarzach geschützt.

Die ältesten Siedlungserweiterungen befinden sich östlich und nördlich des Altortes (vor 1960), der größte Teil der neuzeitlichen Siedlungserweiterungen, die sich sowohl westlich wie auch östlich des Ortes entlang des Ludwig-Donau-Main-Kanals erstrecken den 1980er Jahren entstanden. Südwestlich des historischen Ortskerns und südlich der Schwarzachaue hat sich mit dem Wohngebiet „Schwarzachhöhe“ in den 70er Jahren eine Splittersiedlung von enormen städtebaulichen Gewicht entwickelt. Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung sind im nördlichen Teil des Ortes überwiegend gewerbliche Bauflächen vorhanden, hier ist eine direkte Anbindung an die Staatsstraße 2239 möglich.

Der Ort Röthenbach b. St. Wolfgang wird in besonderem Maße vom Ludwig-Donau-Main-Kanal geprägt, der den Ort von West nach Ost gliedert und eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung darstellt. Eine weitere Besonderheit ist das Schloss Kugelhammer östlich des Ortes im Tal des Gauchsbaches. Ganz im Westen hat sich eine kleine Splittersiedlung im Außenbereich entwickelt.

Bevölkerungsstand:	2.439 (mit Nerreth)	
Bauflächen / Bestand:	Wohnbaufläche	43,3 ha
	Gemischte Baufläche	12,0 ha
	Gewerbefläche	12,3 ha
Gemeinbedarf:	Freiwillige Feuerwehr (Gerätehaus), Grundschule, Einrichtungen der Kinderbetreuung: - Kindergarten und Hort, Schulstraße Kirchliche Einrichtungen: - Evangelisches Pfarramt St. Wolfgang Sport- und Spielanlagen: - Sportanlage TSV Röthenbach	
Grünflächen:	Alter Friedhof, Neuer Friedhof, Spielplätze, Bolzplatz, Grünfläche am Alten Kanal	
Freie Bauflächen:	Wohnbaufläche	1,10 ha
	Gemischte Baufläche	0,32 ha

Grünordnerische Ziele

Wesentliches Ziel der Grünordnung ist die Freihaltung der Talauen der Schwarzach und des Gauchsbaches sowie der größeren Waldbestände zum Gauchsbach hin im Südosten und zwischen der Staatsstraße 2225 und dem Siedlungsgebiet im Westen (wichtige Grünzäsur). Weiterhin ist der Ludwig-Donau-Main-Kanal als wichtige Grünverbindung freizuhalten.

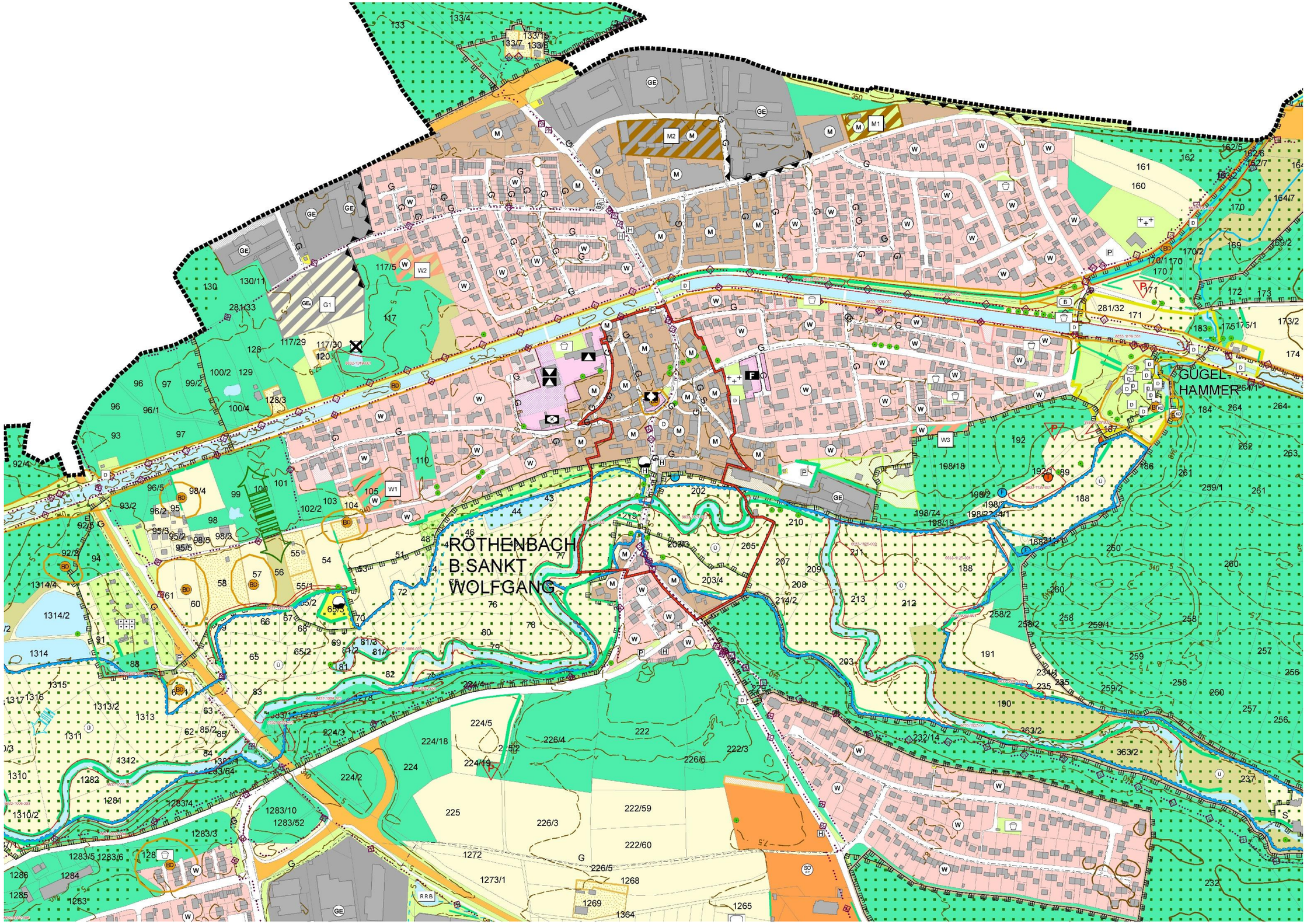
Grundzüge der baulichen Entwicklung

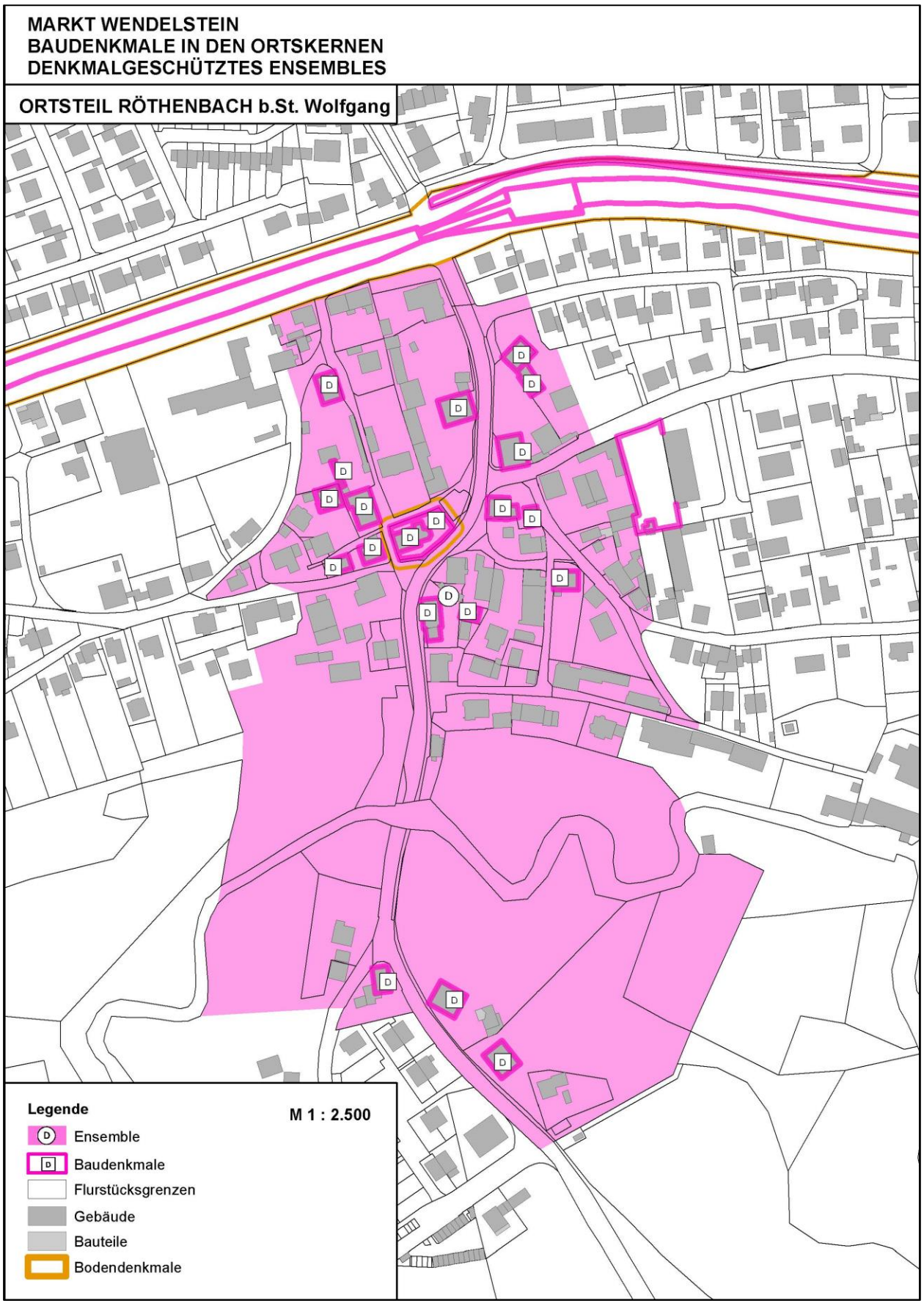
Im Ortsteil Röthenbach ergeben sich nur wenige Ansätze für in der Regel kleinere Siedlungserweiterungen. Diese sollen insbesondere der Abrundung des Siedlungskörpers dienen, weiterhin bieten sich Möglichkeiten zur Konversion von Gewerbeflächen. Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung sind auch kleine Erweiterungen von Gewerbeflächen sinnvoll, sofern diese keine Durchfahrten bewohnter Gebiete erfordern.

- Rücknahme der geplanten Wohnbaufläche südlich der Tiefentalstraße um ca. 0,5 ha südlich des Kanals im Westen, zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung (Verfestigung einer Splittersiedlung).
- Rücknahme der geplanten Gewerbebauflächen um ca. 0,4 ha im Nordwesten, südlich „In der Lach“ zur Bildung kompakter Gewerbegrundstücke sowie zur Vermeidung einer baulichen Überlagerung mit dem bestehenden Wohngebäude im Außenbereich.
- Mehrere geringfügige Rücknahme der Bauflächen zur Schaffung sinnvoller Abgrenzungen, u.a. der Wohnbaufläche südlich „In der Lach“ und der Wohnbaufläche am südöstlichen Ortsrand, südlich Kugelhammerweg, im Bereich des Landschaftsschutzgebietes.

Planung neuer Bauflächen

W 1	0,30 ha	Lückenschluss des Siedlungskörpers an der Tiefentalstraße. Einbeziehung eines bewaldeten aber eingezäunten Grundstücks innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs.
W 2	0,34 ha	Geringfügige Erweiterung der Bauflächen südlich „In der Lach“.
W 3	0,15 ha	Einzeilige Bebauung der bereits erschlossenen Grundstücke entlang des Kugelhammerweges zur Ortsabrundung im Südosten, Wald betroffen.
M 1	0,36 ha	Ergänzung einer bereits mit einer Halle bebauten Teilfläche nördlich der Nibelungenstraße.
M 2	(0,97 ha)	Konversionsfläche eines ehemals gewerblich genutzten Gebietes (überwiegend Stellplatz- und Lagerflächen) zur leichteren Zulassung von Wohngebäuden. Prüfung der Immissionen der angrenzenden Gewerbegebiete erforderlich.
G 1	1,36 ha	Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „In der Lach“, östlicher Teil bereits überwiegend bebaut bzw. als Stell- und Lagerfläche genutzt, direkte Anbindung an die Staatsstraße 2239 gegeben, Lärmschutz zum östlich angrenzenden Wohngebiet erforderlich, Erhalt der östlich angrenzenden Waldfläche, die südlich angrenzenden Freiflächen wären als Ausgleichsfläche gut geeignet (Sandstandort).


ROTHENBACH
B.SANKT
WOLFGANG
GÜGEL-
HAMMER
M1
M2
W1
W2
W3
G1
GE
133
133/4
133/7
133/15
133/6
130
130/11
281/33
117/5
117
117/29
117/30
120
128
129
100/2
96
97
99/2
96/1
100/4
128/3
92/4
93
96/5
98/4
99
100
101
96/2
95
98
93/2
95/3
95/2
98/5
98/3
95/5
92/5
92/2
94
102/2
103
104
105
110
43
44
45
46
48
51
53
54
55
55/1
55/2
56
57
58
60
61
65/3
66
67
68
69
70
72
76
77
78
80
81/3
81/2
81/4
82
83
84
85/2
85
62
63
65/2
65
88
91
1314/4
1314/2
1314
1315
1317
1318
1313/2
1313
1311
1310
1310/2
1282
1281
1283/4
1283/10
1283/52
1283/3
1283/5
1283/6
1284
1286
1285
1283
1342
1283/64
1283/63
224/4
224/3
224/18
224/5
224/19
224
224/2
225
226/4
226/3
226/6
222
222/3
222/59
222/60
226/5
1272
1273/1
1268
1269
1265
1364
RRB
202
203/3
203/4
205
207
208
209
210
211
212
213
214/2
198/18
198/2
198/74
198/19
198/23
192
192/1
89
188
188/1
187
186
191
190
203
234/1
235
232/14
363/2
232
237
262
263
261
259/1
260
258
258/2
257
256
259
259/2
250
340
350
161
160
162
162/5
162/6
162/7
164
164/7
170
170/2
169
169/2
170/1
171
172
173
173/2
175
175/1
183
174
184
264
264/1
P
D
B
BD
K
K0
F
H
M
G
W
S
SO
U


MARKT WENDELSTEIN
BAUDENKMALE IN DEN ORTSKERNEN
DENKMALGESCHÜTZTES ENSEMBLES
ORTSTEIL RÖTHENBACH b.St. Wolfgang
Legende
M 1 : 2.500
Ensemble
Baudenkmale
Flurstücksgrenzen
Gebäude
Bauteile
Bodendenkmale

5.5.4 Kleinschwarzenlohe

Siedlungsstruktur

Kleinschwarzenlohe ist im alten Ortskern ein Straßendorf, das sich nördlich der Schwarzach entlang der Hänge zum Schwarzachtal entwickelt hat. Die Allerheiligenkirche befand sich früher deutlich westlich abgesetzt vom alten Ortskern. Der Name leitet sich von der früher hier betriebenen Köhlerei ab.

Die neueren Siedlungsentwicklungen befinden sich allesamt nördlich des alten Ortskerns und sind überwiegend zwischen den 70er und 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts entstanden. Jüngeren Datums sind das Einkaufszentrum nördlich der Heinrich-Wich-Straße sowie das Kompostierwerk westlich der Staatsstraße 2406. Östlich des Ortes befinden sich ein kleines Gewerbegebiet sowie die Wochenendsiedlung „Bernlohe“.

Bevölkerungsstand:	1.982 (mit Königshammer)	
Bauflächen / Bestand:	Wohnbaufläche	25,5 ha
	Gemischte Baufläche	6,7 ha
	Gewerbefläche	5,3 ha
Gemeinbedarf:	Grundschule, Kindergarten / Kinderhaus, Freiwillige Feuerwehr (Gerätehaus), Rangauhalle, Katholisches Pfarramt Maria Königin (Kornburg), Evangelisches Pfarramt (Kornburg), Seniorenzentrum	
Grünflächen:	Friedhof, Sportanlage TSV 72 Kleinschwarzenlohe, Spielplätze, Bolzplatz	
Freie Bauflächen:	unbebaute Wohnbaufläche:	0,38 ha
	unbebaute gemischte Baufläche:	0,17 ha

Grünordnerische Ziele

Freihalten der Talaue zur Schwarzach einschließlich der angrenzenden Hangzonen, Erhalt der Waldflächen westlich des Ortes (zwischen Staatsstraße und Kompostieranlage) sowie östlich des Ortes (zwischen altem Ortskern und Gewerbegebiet). Freihaltung der Blickbeziehungen zur Allerheiligenkirche von Westen.

Grundzüge der baulichen Entwicklung

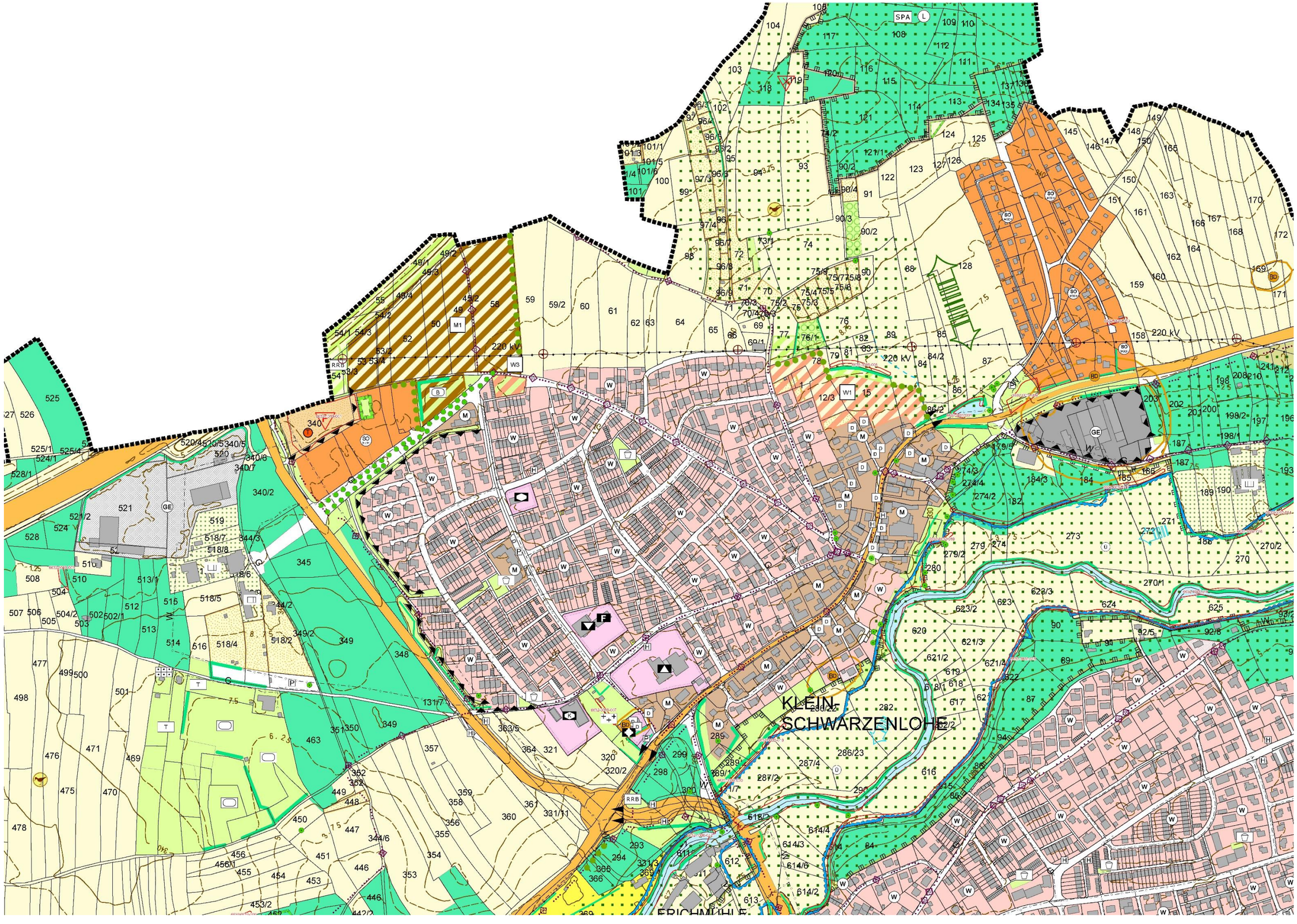
Der Ort Kleinschwarzenlohe ist nach Süden und Westen hinsichtlich der Siedlungsentwicklung durch die Aue der Schwarzach und die Staatsstraße erheblich eingeschränkt, ein Überspringen der Staatsstraße nach Westen zur Schaffung neuer Siedlungseinheiten wird derzeit nicht angestrebt (im wirksamen Flächennutzungsplan war hier eine Gemeinbedarfsfläche für eine Freibad vorgesehen).

Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung bestehen vor allem nördlich des Ortes zwischen dem bestehenden Ort und der Autobahn A6, hierbei ist darauf zu achten, dass ausreichende Freiflächen auch nördlich des Ortes erhalten bleiben. Einschränkend für die Siedlungsentwicklung ist im Norden vor allem die 220 kV-Leitung, die direkt am derzeitigen Ortsrand verläuft.

- Rücknahme der geplanten Gemeinbedarfsfläche westlich Staatsstraße um ca. 3,6 ha
- Geringfügige Rücknahme der geplanten Gewerbebaufläche um ca. 0,3 ha im Nordwesten, in Grenzlage zur Autobahn, im Bereich nicht überbaubarer Abstandsflächen zur A6.
- Geringfügige Rücknahme der gemischten Baufläche um ca. 0,3 ha südlich des Altortkerns zur Freihaltung der Hang- und Terrassenbereichs zur Schwarzbach

Planung neuer Bauflächen

W 1	1,68 ha	Erweiterung des Altortes nach Nordosten zur Abrundung des Siedlungskörpers. Neugestaltung des Ortsrandes durch Eingrünung und unter Erhaltung einer bestehenden Hecke erforderlich. Zum Schutz der Hecke werden ca. 10 m Abstand als Grünfläche eingehalten.
W 3	0,16 ha	Kleinflächige Ortsabrundung auf bestehender innerörtlicher Freifläche im Norden des Ortes.
M 1	5,12 ha	Mischgebiet nördlich und östlich des bestehenden Einkaufszentrums, Erschließung über die Heinrich-Wich-Straße ohne Durchfahrung von Wohngebieten möglich. Vor allem für kleinere Handwerksbetriebe o.ä. geeignet, lärm- oder verkehrsintensive Betriebe sind auszuschließen. Ortsrandeingrünung Richtung Osten erforderlich.


KLEIN-
SCHWARZENLOHE
220 kV

5.5.5 Sperberslohe

Siedlungsstruktur

Der Ortsteil Sperberslohe liegt inmitten des Reichswaldes und ist aus ursprünglich sehr wenigen Anwesen entstanden (Köhlerei, Zeidel-Anwesen). Der Ort liegt sowohl südlich wie auch nördlich des Hembaches, wobei der alte Ortskern überwiegend südlich des Hembaches liegt. Bis in die 70er Jahre des letzten Jahrhunderts waren aber auch hier nur einzelne Anwesen vorhanden. Erst in den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts sind um den alten Ortskern neue Häuser hinzugekommen, später nördlich des Hembaches auch eine kleine Wohnsiedlung.

Sperberslohe hat auch heute noch den Charakter eines kleinen Rodungsdorfes, es liegt zwar an der Staatsstraße 2225 ist aber über den öffentlichen Personennahverkehr nur ungenügend an den Großraum angebunden.

Bevölkerungsstand:	276 (mit Dürrenhembach)	
Bauflächen / Bestand:	Wohnbaugebiet	4,1 ha
	Gemischte Baufläche	5,7 ha
Gemeinbedarf:	Freiwillige Feuerwehr (Gerätehaus)	
Grünflächen:	Spielplatz, innerörtliche Grünfläche nördlich Hembach	
Freie Bauflächen:	unbebaute Wohnbaufläche	0,05 ha
	unbebaute gemischte Baufläche	0,23 ha

Grünordnerische Ziele

Freihaltung der Aue des Hembaches, keine größere Bebauung zur Erhaltung des Charakters einer offenen landwirtschaftlich genutzten Rodungsinsel, Extensivierung bzw. Maßnahmen zum Erhalt der Fließgewässerqualität an den Fischteichen.

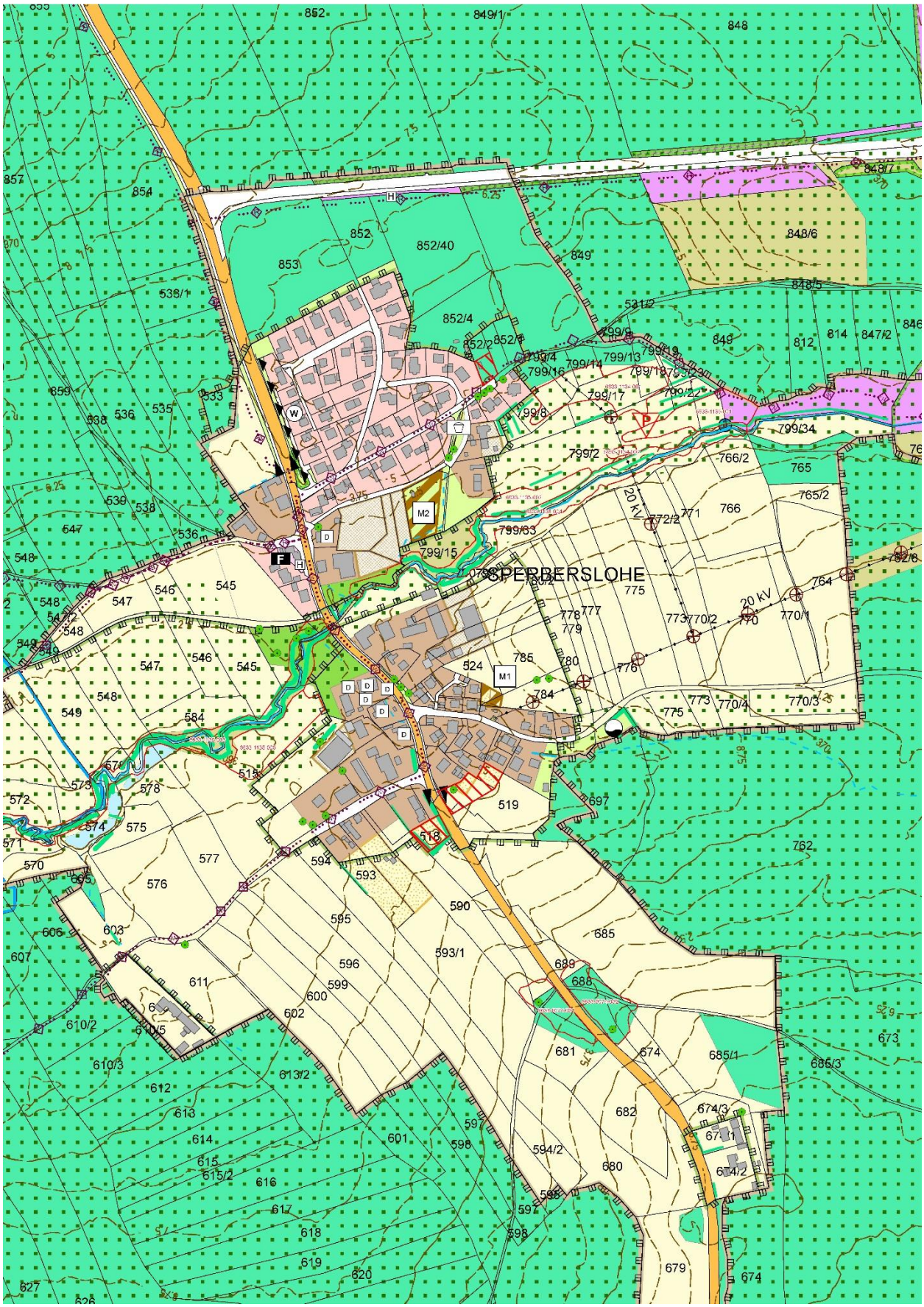
Grundzüge der baulichen Entwicklung

Sperberslohe besitzt fast keine Bauflächenreserven. Aufgrund des landschaftlichen Charakters und des vergleichsweise schlechten ÖPNV-Anschlusses wird für Sperberslohe nur ein sehr maßvolles Wachstum angestrebt. Größere Siedlungserweiterungen sollten vermieden werden.

- Geringfügige Rücknahmen von gemischten Bauflächen am südlichen Ortseingang sowie im Nordosten Ortsrand zur Schaffung sinnvoller Abgrenzungen.

Planung neuer Bauflächen

M 1	0,05 ha	Geringfügige Erweiterung der gemischten Baufläche im südlichen Ortsteil, teils Privatgarten
M 2	0,24 ha	Schaffung von Erweiterungsflächen für den westlich anschließenden bestehenden Gewerbebetrieb, Freihaltung der im Osten verlaufenden Talmulde mit dem Bachgraben in der Zulassungsplanung verbindlich festsetzen.


SPERBERSLOHE
M1
M2
20 kV
20 kV

5.5.6 Neuses

Siedlungsstruktur

Der Ort Neuses hat sich an der Brücke der Altstraße (heute Staatsstraße) über die Schwarzach entwickelt. Die alten Siedlungskerne liegen außerhalb des hier verengten Talraum der Schwarzach auf Hangrücken und Bergspornen des Buntsandsteins. Hier wurde bereits in früherer Zeit eine Getreidemühle (heute auch Elektrizitätsversorgung) betrieben. Die wesentlichen Siedlungserweiterungen fanden nördlich des Schwarzachtales vor allem in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts statt.

Bevölkerungsstand:	308	
Bauflächen / Bestand:	Wohnbaufläche	5,0 ha
	gemischte Baufläche	3,8 ha
Gemeinbedarf:	Freiwillige Feuerwehr (Gerätehaus)	
Grünflächen:	Bolzplatz, innerörtliche Grünfläche im Bereich der Getreidemühle (Terrassenbereich zu Schwarzach)	

Grünordnerische Ziele

Freihaltung des Schwarzachtals einschließlich der noch naturnahen Hangzonen

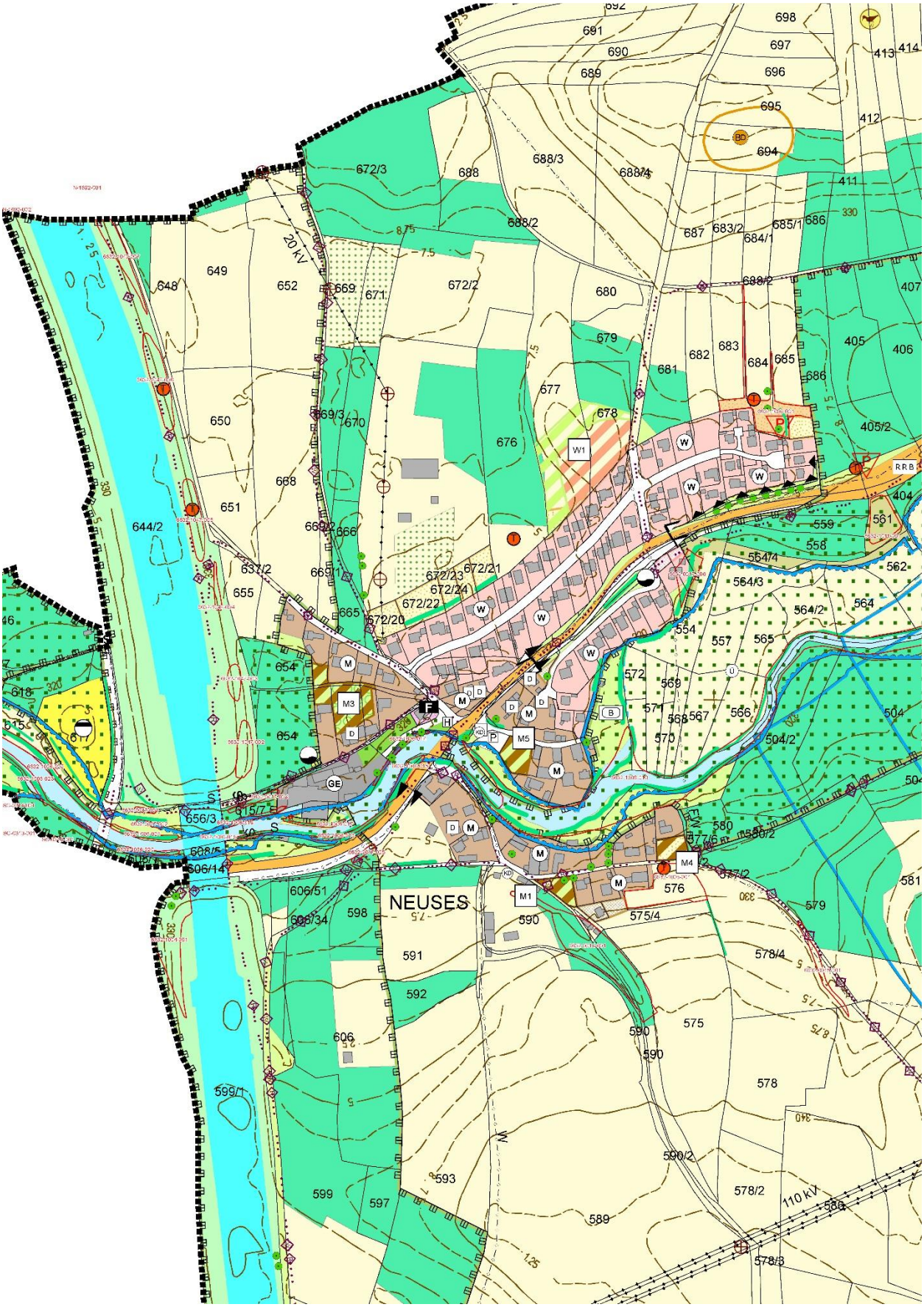
Grundzüge der baulichen Entwicklung

Neuses hat fast keine Baulandreserven mehr. Aufgrund der weitgehend fehlenden Infrastruktur sollen in Neuses auch keine größeren Bauflächenerweiterungen erfolgen.

- Rücknahme von geplanten Wohnbauflächen um insgesamt ca. 0,6 ha am nördlichen Ortsrand
- Rücknahme der gemischten Baufläche von ca. 0,3 ha am südlichen Ortsrand im Bereich z.T. mit Gehölzen bestandener Hangkanten zur Vermeidung einer für das Ortsbild ungünstige bauliche Entwicklung nach Süden.
- Geringfügige Rücknahmen von Bauflächen zur Schaffung sinnvoller Abgrenzungen, u.a. von Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand im Hangbereich zur Schwarzachaue und von Gewerbeflächen im Bereich der ortsbildprägenden Grünfläche im Bereich der Getreidemühle (Terrassenbereich zu Schwarzach).

Planung neuer Bauflächen

W 1	0,52 ha	Geringfügige Siedlungserweiterung nördlich des bestehenden Wohngebietes, Erschließung von der Römerstraße aus, Abstandsflächen zu den angrenzenden Waldbeständen einhalten
M 1	0,09 ha	Geringfügige Ortsabrundungen auf teils bereits bebauter Fläche, meist gärtnerisch oder als landwirtschaftliche Nebenfläche genutzte Flächen betroffen
M 3	0,31 ha	
M 4	0,09 ha	
M 5	0,12 ha	


NEUSES
20 kV
110 kV
W1
RRB
M1
M2
M3
M4
M5
649
652
669
671
672/2
672/3
688
688/3
688/4
688/2
687
683/2
685/1
684/1
686
680
679
682
683
684
685
681
677
678
676
650
669/3
670
668
651
644/2
666
672/21
672/23
672/24
672/22
672/20
655
665
654
637/2
656/3
615/7
606/14
606/51
606/34
598
591
592
606
599/1
599
597
593
590
590/2
589
578/2
578/3
575
575/4
576
577/6
577/2
580
590/2
578/4
579
581
578
572
569
571
568
567
566
570
564/3
564/2
564/4
564
562
561
559
558
557
554
565
504
504/2
405
406
407
405/2
404
411
412
413
414
694
695
696
697
698
691
690
689
692

5.5.7 Raubersried

Siedlungsstruktur

Raubersried ist ein bis heute landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf südlich des Hauptorts Wendelstein. Raubersried wurde 1971 zusammen mit Sperberslohe, Dürrenhembach und Nerreth zu Wendelstein eingemeindet.

Um den alten Ortskern sind die zentralen Nutzungen angeordnet (Bushaltestelle, Feuerwehrgerätehaus). Dort laufen mehrere Ortsverbindungsstraßen radial zusammen.

Im Norden, Osten und Süden befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit rückwärtigen Gebäuden und Anlagen. Neuere, z.T. bandartige Siedlungsentwicklungen befinden sich westlich des alten Ortskerns und sind überwiegend zwischen den 70er und 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts entstanden.

Bevölkerungsstand:	171	
Bauflächen / Bestand:	Gemischte Baufläche	8,7 ha
Gemeinbedarf:	Freiwillige Feuerwehr (Gerätehaus)	

Grünordnerische Ziele

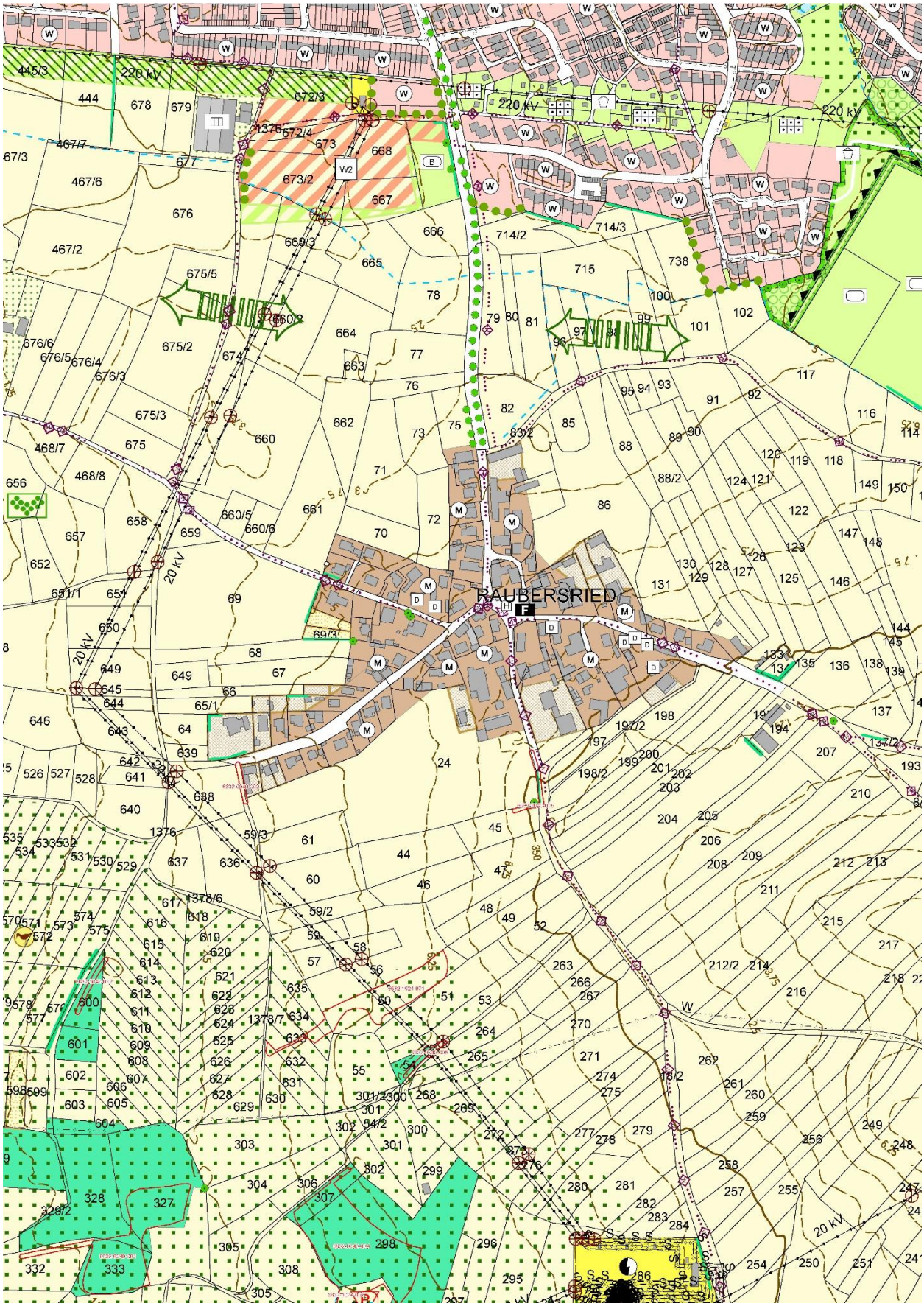
Erhalt des Charakters als landwirtschaftlich geprägtes Dorf und Vermeidung von Eingriffen in die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Erhalt der landwirtschaftlich genutzten Flächen um den Ort. Freihaltung der Blickbeziehungen nach Wendelstein. Erhalt der straßenbegleitenden Gehölzallee der Ortsverbindungsstraße Raubersried-Wendelstein, Ergänzung weiterer Alleen vom Ort aus in die Flur.

Grundzüge der baulichen Entwicklung

Keine wesentliche bauliche Entwicklung.

Grünordnerische Ziele

- Rücknahme der gemischten Baufläche am östlichen Ortsrand zur Vermeidung bandartiger Entwicklungen um ca. 0,4 ha


RAUBERSRIED
220 kV
20 kV

5.5.8 Sorg

Siedlungsstruktur

Der Ortsteil Sorg ist heute vollständig mit Großschwarzenlohe zusammengewachsen. Der Altort liegt an einem Sandsteinhang südlich der Schwarzach an der Stelle, wo sich bereits im Mittelalter eine Furt über die Schwarzach befand. Der Altort mit Schloss und Glasschleiferei ist als Denkmalensemble geschützt. Neuzeitliche Siedlungserweiterungen finden sich südlich des Altortes im nahtlosen Übergang zu den jüngeren Wohngebieten von Großschwarzenlohe.

Bevölkerungsstand: siehe Großschwarzenlohe

Bauflächen / Bestand: siehe Großschwarzenlohe

Gemeinbedarf: Freiwillige Feuerwehr (Gerätehaus)

Grünordnerische Ziele

Freihaltung der Aue der Schwarzach und des attraktiven Ortsrandes des Altortes, Erhalt des gliedernden Wäldchens zwischen Altort und Siedlung Großschwarzenlohe im Westen.

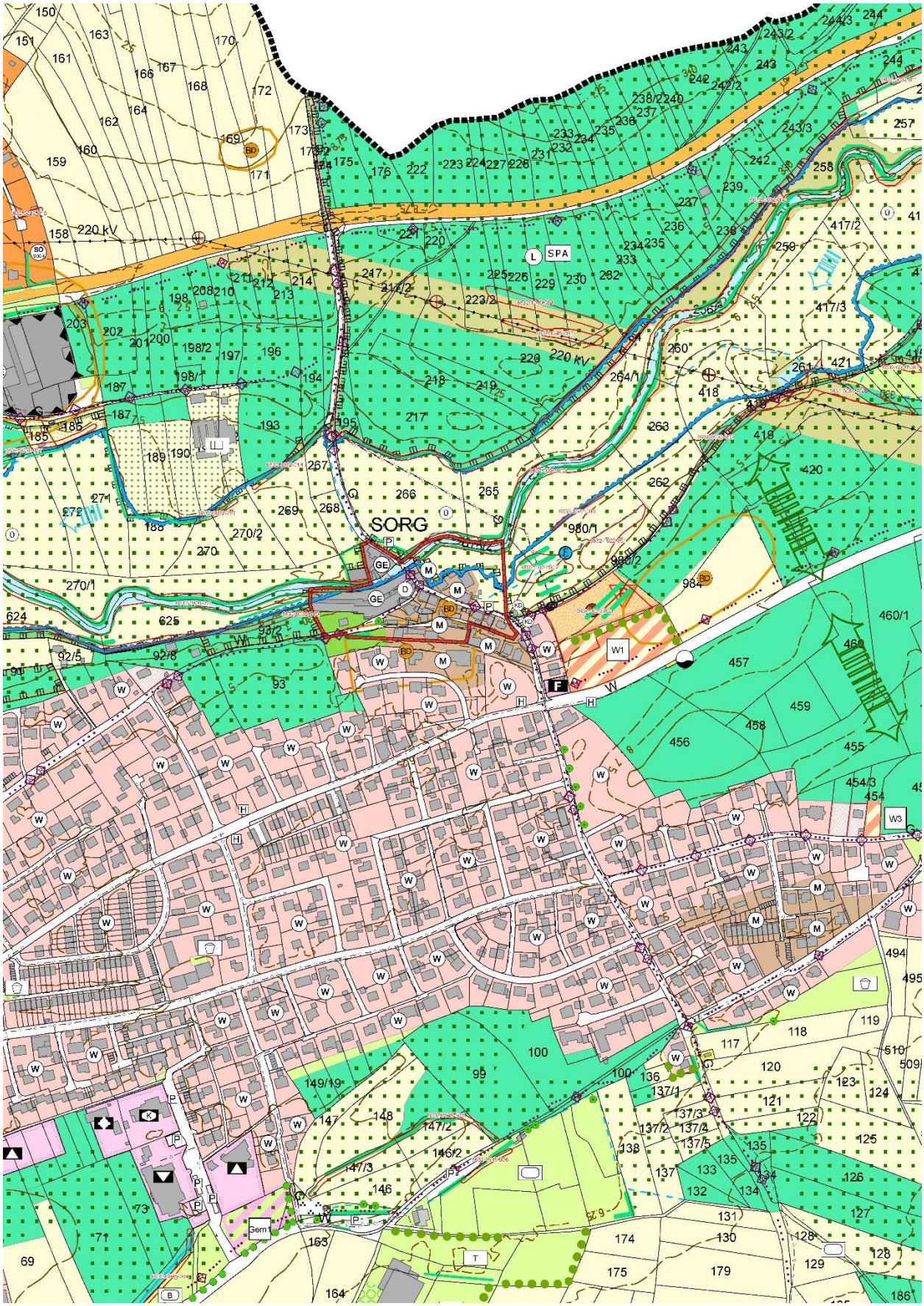
Grundzüge der baulichen Entwicklung

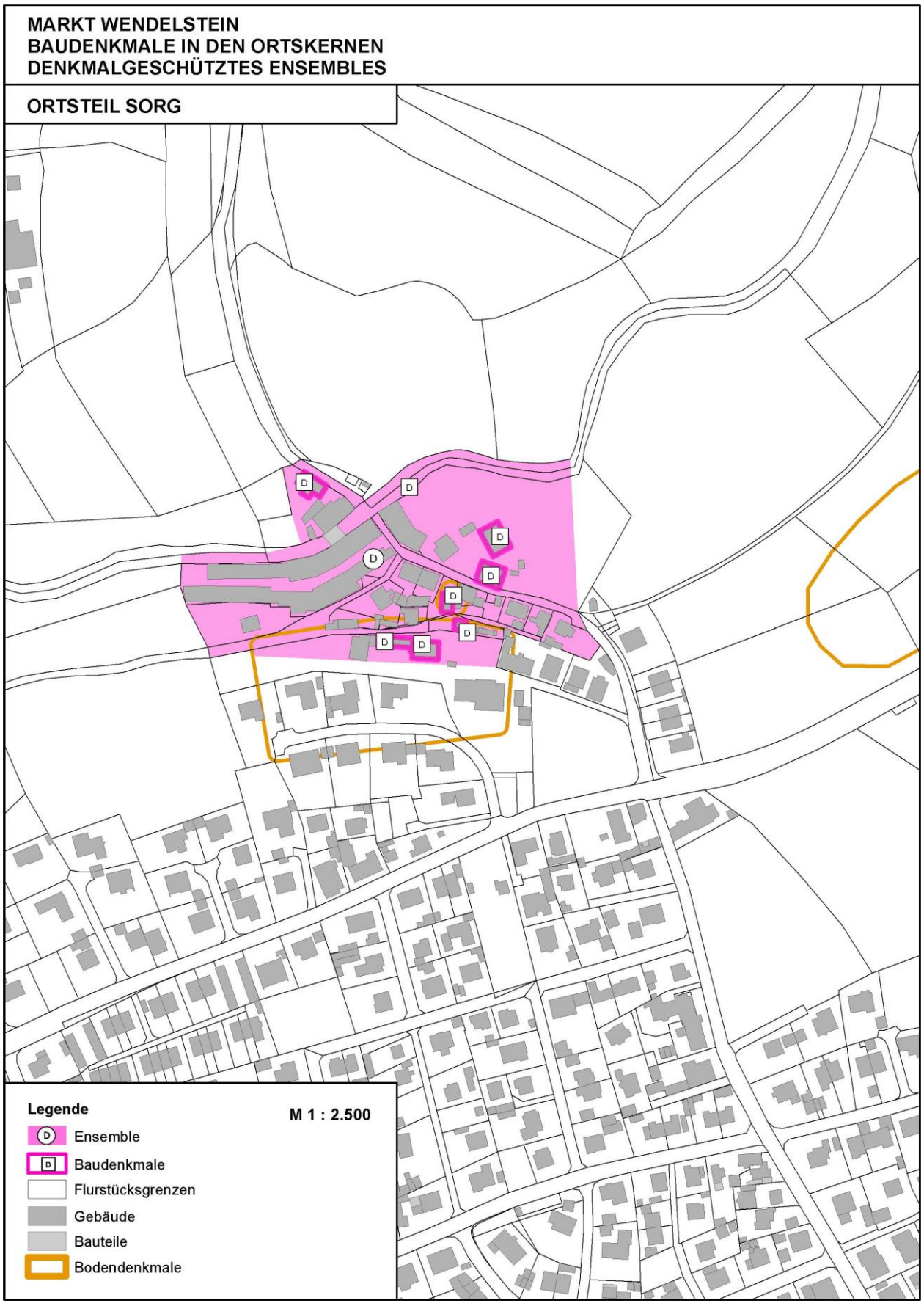
Der Ortsteil Sorg hat nur noch nach Osten entlang der Straße nach Wendelstein Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung.

- Geringfügige Rücknahmen von Bauflächen zur Schaffung sinnvoller Abgrenzungen, u.a. am westlichen Ortsrand im Bereich einer ortsbildprägenden Freifläche am Hang sowie am östlichen Ortsrand in landschaftlich empfindsamen Auenbereich, innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles.

Planung neuer Bauflächen

W 1	0,77 ha	Siedlungserweiterung nördlich des Bierweges auf relativ ebener Lage, nördlich Sandmagerrasen angrenzend, im östlichen Teil Bodendenkmal, Eingrünung erforderlich, derzeit Bebauungsplan in Aufstellung


SORG
220 kV
SPA
W1
W3


MARKT WENDELSTEIN
BAUDENKMALE IN DEN ORTSKERNEN
DENKMALGESCHÜTZTES ENSEMBLES
ORTSTEIL SORG
Legende
M 1 : 2.500
Ensemble
Baudenkmale
Flurstücksgrenzen
Gebäude
Bauteile
Bodendenkmale

5.5.9 Nerreth

Siedlungsstruktur

Der Ortsteil Nerreth ist ein kleiner Weiler inmitten des Reichswaldes, der aber bereits im Jahr 1250 urkundlich erwähnt wurde und somit einer der ältesten Ortsteile Wendelsteins ist. Der Ort war Sitz einer Forstverwaltung und weist auch heute nur wenige Anwesen auf, die nicht den Umfang haben, um im Sinne des Planungsrechts als Baufläche dargestellt zu werden. Dennoch möchte der Markt Wendelstein aufgrund der historischen Bedeutung des Ortes die Fläche als Mischgebiet darstellen.

Bevölkerungsstand: siehe Röthenbach bei St. Wolfgang

Bauflächen / Bestand: Gemischte Baufläche 0,5 ha

Grünordnerische Ziele

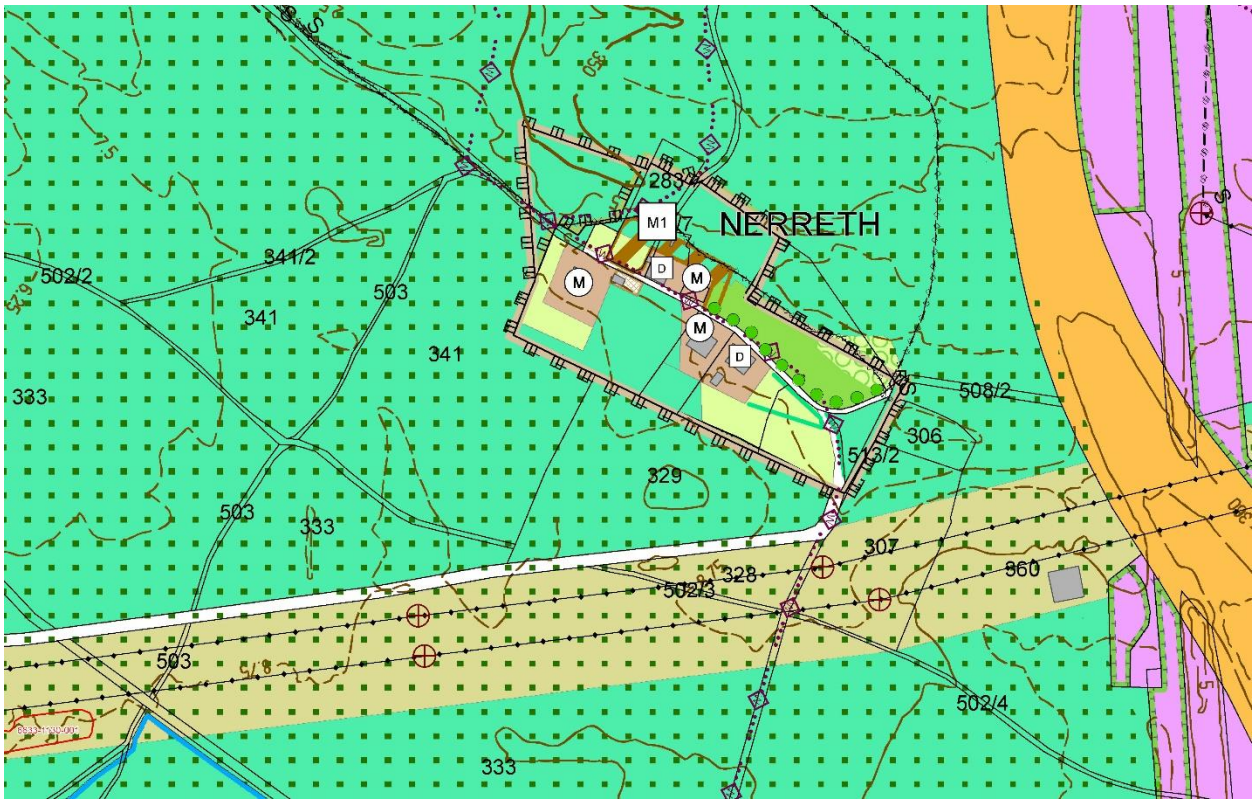
Erhalt des Charakters der Rodungsinsel und Vermeidung von Eingriffen in die angrenzenden Waldflächen.

Grundzüge der baulichen Entwicklung

Keine wesentliche bauliche Entwicklung.

Planung neuer Bauflächen

M 1	0,16 ha	Erneute Darstellung derzeit unbebauter Teilbereiche als Baufläche, entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan



5.5.10 Dürrenhembach

Siedlungsstruktur

Der Ortsteil Dürrenhembach ist ein kleiner Weiler inmitten des Hembachtals im Reichswald, der aber bereits im Jahr 1169 urkundlich erwähnt wurde und somit zu den ältesten Ortsteilen Wendelsteins zählt. Der Ort umfasste ursprünglich eine Falknerei und eine Köhlerei. Ende des 19. Jhd. von den Grafen Faber-Castell erworben kamen Verwaltungsgebäude hinzu. Bis heute weist der Weiler nur wenige, überwiegend denkmalgeschützte Anwesen auf, die nicht den Umfang haben, um im Sinne des Planungsrechts als Baufläche dargestellt zu werden. Sie werden deshalb in ihrem baulichen Bestand im Außenbereich dargestellt.

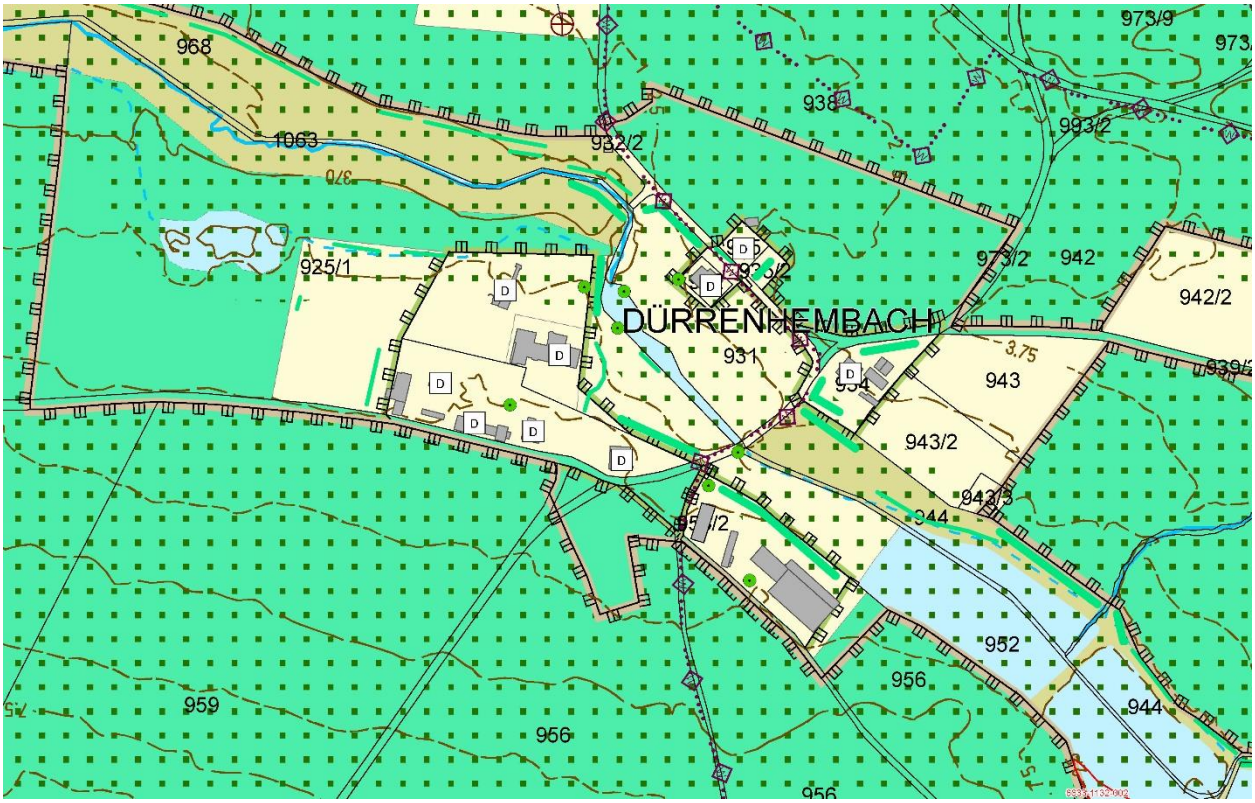
Bevölkerungsstand: siehe Sperberslohe

Grünordnerische Ziele

Erhalt des Charakters der Rodungsinsel und Vermeidung von Eingriffen in die angrenzenden Waldflächen.

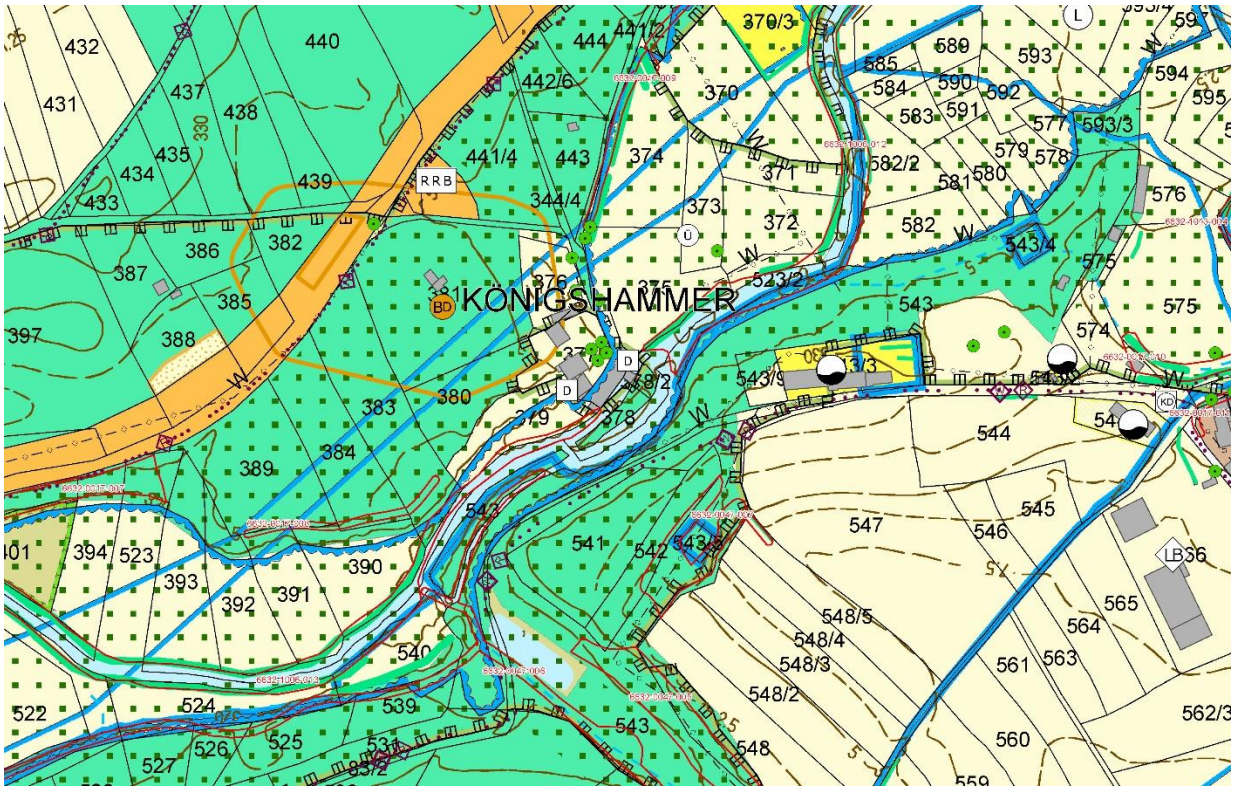
Grundzüge der baulichen Entwicklung

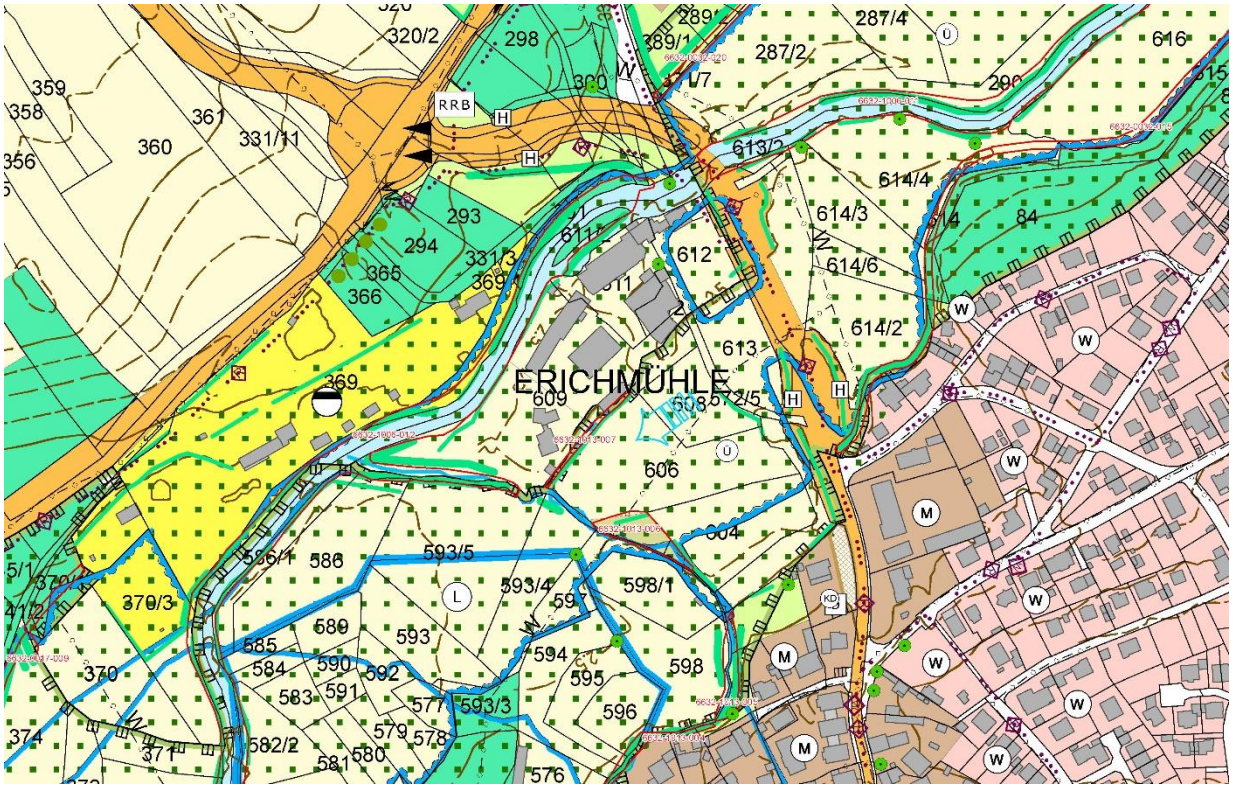
Keine wesentliche bauliche Entwicklung.



5.5.11 Königshammer und Erichmühle

Die Ortsteile Königshammer und Erichmühle sind in ihrem baulichen Bestand im Außenbereich dargestellt. Sie liegen innerhalb der Schwarzachaue z.T. im Überschwemmungsgebiet. Hier soll keine bauliche Entwicklung stattfinden.





5.6 Bauflächenübersicht

Ortsteil	Bestand in ha			Planung in ha *			
	W	M	G	W	M	G	Gem
Wendelstein	92,85	20,36	69,78	2,33	1,22	8,52	--
Großschwarzenlohe *	52,6	9,43	3,15	3,62	1,62	--	0,37
Röthenbach *	43,25	12,04	12,33	0,79	0,36	1,36	--
Kleinschwarzenlohe	25,48	6,71	5,3	1,84	5,12	--	--
Sperberslohe	4,13	5,73	--	--	0,29	--	--
Neuses	5,03	3,75	0,53	0,52	0,61	--	--
Raubersried	--	8,70	--	--	--	--	--
Sorg	--	0,98	--	0,77		--	--
Nerreth	--	0,50	--	--	0,16	--	--
Summe	**223,34**	**68,20**	**91,09**	**9,87**	**9,38**	**9,88**	**0,37**

* ohne Konversionsflächen (ca. 3,64 ha)

5.7 Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Begründung der Ausweisungen - Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Die geplante Flächennutzung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Der Markt Wendelstein hat bereits in der Vergangenheit Maßnahmen ergriffen, um die bauliche Nachverdichtung zu stärken und den Bedarf an Baulandausweisungen zu minimieren. Der Schwerpunkt lag darin, baureife Baulücken einer Bebauung zuzuführen.

Hierzu wurde bereits vor einigen Jahren eine Erfassung der Baulücken im Marktgemeindegebiet durchgeführt und die Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer abgefragt. Als Ergebnis war festzustellen, dass praktisch keine Verkaufsbereitschaft vorhanden war.

Insgesamt ist hervorzuheben, dass der Anteil an Baulücken im Gebiet der Marktgemeinde Wendelstein außerordentlich gering ist. So beträgt ihr Anteil derzeit ca. 3,3 % der Baufläche. Zum Vergleich seien die Zahlen für den Markt Roßtal (9,1 %) oder der Gemeinde Leinburg (12,3 %) genannt. Auch hieraus wird deutlich, dass das Potenzial der Innenverdichtung und Mobilisierung für Bauland im Bestand im Markt Wendelstein praktisch ausgeschöpft ist.

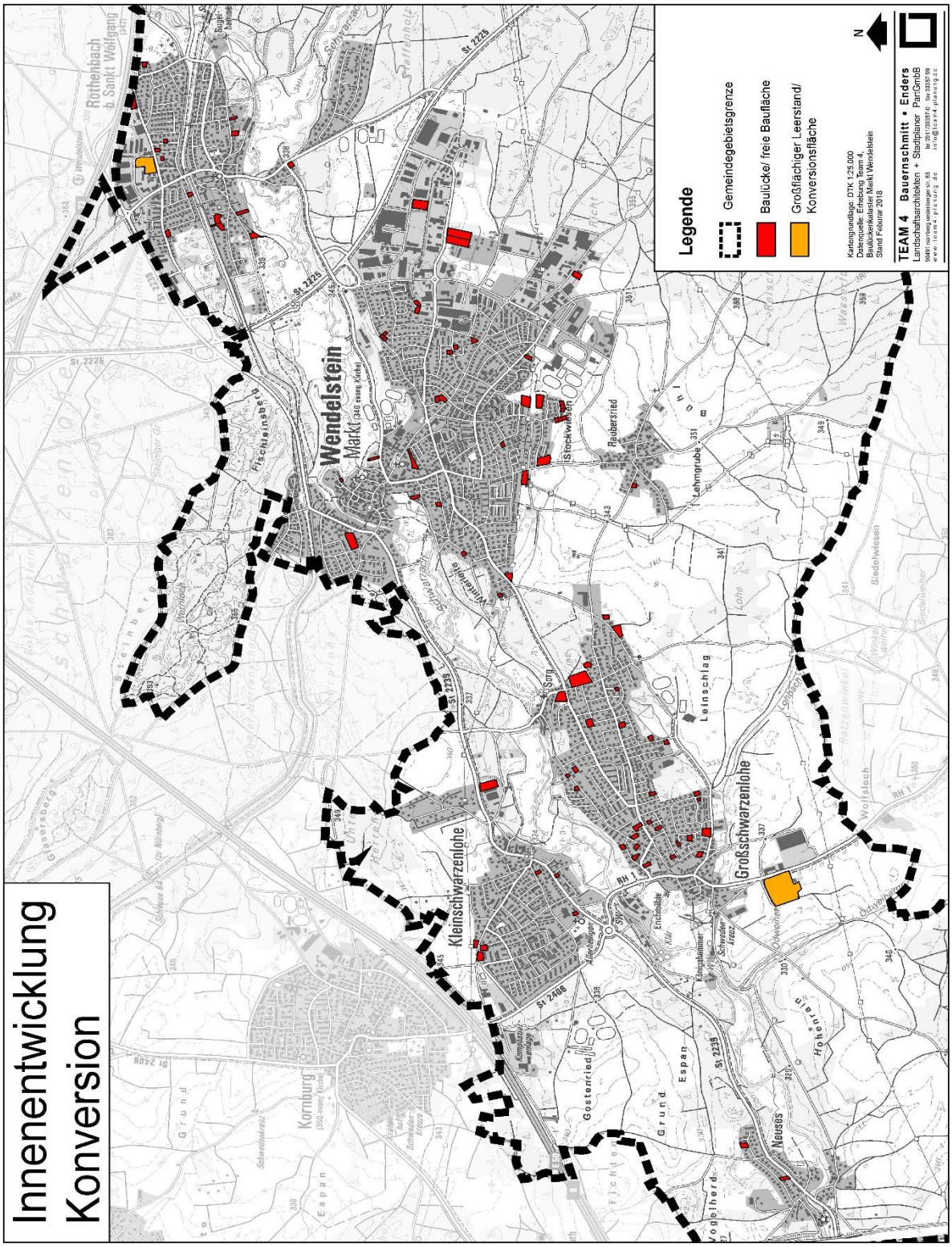


Abb.: Innenentwicklung / Konversion, Markt Wendelstein, Grafik Team 4,

Der Markt Wendelstein hat weiterhin im Rahmen des Vorentwurfs alle Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Umnutzung brachliegender oder mindergenutzter Flächen umgesetzt. Bei folgenden Bauflächen handelt es sich um Konversionsflächen der Innenentwicklung:

- W 4 Wendelstein, ehem. Hörnleingelände
- M 2 Röthenbach bei St. Wolfgang, Gewerbegebiet Bogenstraße

Mehrere Bauflächen wurden zudem gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan zurückgenommen.

Als Grundlage für die Erarbeitung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes wurde 2017 eine ganztägige Planungswerkstatt mit etwa 80 Bürgern und Interessenvertretern aus der ganzen Marktgemeinde durchgeführt. Dabei wurden am Vormittag in thematischen Arbeitsgruppen die grundsätzlichen Ziele zur Entwicklung des Marktgemeindegebietes erarbeitet, am Nachmittag die bestehenden Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes bewertet und gegebenenfalls neue Vorschläge für verträgliche Siedlungserweiterungen erarbeitet. Die Ergebnisse wurden dem Marktgemeinderat vorgestellt (vgl. auch Kap. 1.4).

Der Marktgemeinderat hat sich dann selbst in einem mehrstündigen Workshop mit den Ergebnissen der Planungswerkstatt der Bürger befasst, und eigene Vorschläge zur Siedlungsentwicklung erarbeitet.

Die erarbeiteten Vorschläge wurden durch das Planungsbüro bewertet und aus städtebaulicher Sicht ungünstige Vorschläge oder Flächen mit höheren Konflikten mit den Schutzgütern, des Naturhaushaltes oder dem Landschaftsbild identifiziert.

In zwei anschließenden Marktgemeinderatssitzungen und nach Beratung über Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden dann die vorliegenden Bauflächen beschlossen und der größte Teil der städtebaulich und landschaftlich weniger geeigneten Bauflächen nicht weiter verfolgt (vgl. auch Kap. 1.3).

Dabei erfolgte eine Flächenkonzentration unter folgenden Aspekten:

- Zentralität, (kurze Wege, Versorgung)
- Anbindung ÖPNV
- Sinnvolle Fortentwicklung des Ortsbildes
- Geringe Konflikte mit Schutzgütern

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die erarbeiteten und im Entwurf dargestellten Bauflächen eine maßvolle Siedlungserweiterung ermöglichen. Rechnet man die geplanten Mischgebietsflächen zu 50% der Wohnnutzung zu, verbleibt **ein Defizit an Wohnflächen gegenüber dem errechneten Bedarf** (ca. 14 ha anrechenbare Wohnbaufläche gegenüber ca. 19 ha Bedarf). Dieser geringe Zuwachs an Baufläche entspricht vom Grundsatz her dem Ergebnis der Planungswerkstatt mit den Bürgern, bleibt aber deutlich hinter den siedlungsstrukturellen Funktionen des Marktes Wendelstein als zentraler Ort innerhalb des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen zurück. Als gemeinsames Mittelzentrum (Feucht, Schwarzenbruck) sollte der Markt Wendelstein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sein und stärker zur Befriedigung des zu erwartenden Bevölkerungswachstums im Großraum beitragen. (vgl. auch Kap. 5.4.1)

Allerdings konnten die von den Bürgern erarbeiteten Ziele und Restriktionen auch aus planerischer und landschaftlicher Sicht bestätigt werden. Zum einen ist die ÖPNV-Anbindung aufgrund des fehlenden schienengebundenen ÖPNV nur mäßig zufriedenstellend, zum anderen haben fast alle Ortsteile seit den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts ein enormes Flächenwachstum erfahren und sind an die Grenzen einer verträglichen Siedlungserweiterung angelangt. Die Aue der Schwarzach, der Reichswald sowie nötige Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten begrenzen die möglichen Siedlungserweiterungen erheblich (vgl. Abb. Siedlungsentwicklung, Kap. 5.1).

Parallel zum Beteiligungsverfahren des Vorentwurfes wurde zudem die Verkaufsbereitschaft der von neuen Bauflächen betroffenen Grundeigentümer abgefragt. Der Markt Wendelstein wird Bauflächen nur ausweisen wo er in den Besitz der fraglichen Grundstücke kommen kann. Die Abgabebereitschaft vieler Grundeigentümer war gering, so dass größere Ausweisungen derzeit keinen Sinn machen. Hier sind ggf. spätere Teilflächennutzungsplanänderungen sinnvoll. Andererseits bedeutet dies auch, dass im Markt Wendelstein der Nachverdichtung und grundsätzlich einer verdichteten Bauweise aufgrund des knappen Flächenangebots hohe Bedeutung zukommt.

Bei den gewerblichen Bauflächen liegt ein Schwerpunkt bei der Bündelung von Gewerbegebietsflächen in verkehrsgünstiger Lage. Die Ausweisung neuer Bauflächen dient zum einen der Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten bzw. Umsiedlungen bestehender Betriebe, zum anderen aber auch der Ansiedlung neuer Betriebe.

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. Im Jahr 2016 standen den 15.717 Einwohnern 5.056 im Gemeindegebiet sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer gegenüber. Bei insgesamt 6.150 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern mit Wohnort im Gemeindegebiet ergibt sich ein negativer Pendlersaldo von 1.094 Personen.

5.8 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ausgleichsflächen

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 1998 durch Art. 1 Abs. 1 AG BauROG wurde die Eingriffsregelung für die Bauleitplanung neu geregelt und ist auch in Bayern seit dem 01.01.2001 anzuwenden. Der Freistaat Bayern hat zur Hilfestellung einen Leitfaden **"Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"** herausgegeben.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann im Vorgriff auf die verbindliche Bauleitplanung überschlägig ermittelt werden. Die exakten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorher noch nicht absehbar bedürfen der Detailuntersuchung im Rahmen der Grünordnungsplanung als Teil der Bebauungspläne.
Eine grobe Abschätzung reicht jedoch auf der Ebene des Flächennutzungsplans auf der Grundlage der im Entwurf ausgewiesenen Bauflächen zunächst aus. Aussagen zum Ausgleich einzelner Bauflächen findet sich im Umweltbericht.

Voraussichtlicher Ausgleichsbedarf (ohne Bauflächen der Innenentwicklung):

Wohnbaufläche/Gemischte Baufläche	19 ha x 0,4	7,6 ha
Gewerbefläche	10 ha x 0,6	6,0 ha
Ausgleichsfläche (gesamt)		**13,6 ha**

Die genannte Fläche stellt einen oberen Wert dar, da auch innerhalb der Bauflächen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen können.

Hinweise und Vorgaben für sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung von Naturhaushalt und Landschaftsbild liegen durch den Landschaftsplan vor *(vgl. Kap. 14.3 und 15.2).* Weiterhin hat die Gemeinde bereits mehrere Flächen in ein Ökokonto eingestellt.

6. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

6.1 Schulen

Im Marktgebiet von Wendelstein befinden sich sämtliche Schulen und als Besonderheit die Freie Waldorfschule Wendelstein.

Grundschulen gibt es in Röthenbach, Wendelstein, Großschwarzenlohe und in Kleinschwarzenlohe, eine Mittelschule in Wendelstein. Ein Gymnasium befindet sich in Wendelstein. In der Freien Waldorfschule Wendelstein kann die Schulausbildung sowohl mit der Mittleren Reifen wie auch mit dem Abitur abgeschlossen werden. Insbesondere die Freie Waldorfschule Wendelstein wird auch von zahlreichen auswärtigen Schülern besucht.

Damit besteht eine ausreichende Versorgung.

Aktuelle Planungen und Maßnahmen im Bereich des Schulwesens sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Vorsorglich sind im Bereich des Gymnasiums bzw. der Freien Waldorfschule Erweiterungsflächen für diese Einrichtungen im Flächennutzungsplan dargestellt.

6.2 Kindergärten, Kindertagesstätten

Im Markt Wendelstein gibt es eine gute Ausstattung mit Kindergärten und Kinderkrippen.

Im Ortsteil Wendelstein gibt es mehrere Kindergärten, Kinderkrippen und Horte verschiedener Träger. Weitere Einrichtungen zur Kinderbetreuung gibt es in den Ortsteilen

- Röthenbach b. St. Wolfgang
- Großschwarzenlohe
- Kleinschwarzenlohe.

Auch die Freie Waldorfschule Wendelstein bietet einen Kinderhort und eine Kindertagesstätte an.

6.3 Sonstige öffentliche Einrichtungen

Das Rathaus befindet sich im Hauptort Wendelstein. Der Bau- und Wertstoffhof befindet sich ebenfalls in Wendelstein.

Feuerwehrstützpunkte gibt es in Wendelstein, Großschwarzenlohe, Kleinschwarzenlohe, Neuses, Raubersried, Röthenbach b. St. Wolfgang, Sorg und Sperberslohe.

Kirchlichen und religiösen Zwecken dienende Einrichtungen sind das evangelische Pfarramt Wendelstein, das katholische Pfarramt St. Nikolaus Wendelstein bzw. Maria Königin Kornburg, das evangelische Pfarramt Röthenbach b. St. Wolfgang, das evangelische Pfarramt Kleinschwarzenlohe-Neuses und die evangelisch-freikirchliche Gemeinde Wendelstein.

Weiterhin betreibt der Markt Wendelstein eine Außenstelle der Volkshochschule Roth, eine Gemeindebücherei, ein Kinder- und Jugendbüro sowie einen Generationenpark.

Einrichtungen für Senioren betreiben die AWO und die Diakonie in Wendelstein, weiterhin gibt es eine privat betriebene Seniorenwohnanlage in Wendelstein und das AWO-Mehrgenerationenhaus in Kleinschwarzenlohe.

An kulturellen Einrichtungen sind die Jegelscheune für Musikveranstaltungen sowie das Drexler- und Metalldrückermuseum zu nennen.

7. GRÜNFLÄCHEN

7.1 Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung

7.1.1 Sportanlagen

Die Ausstattung mit Sportanlagen im Gemeindegebiet entspricht der Struktur der örtlichen Vereine.

Entsprechend finden sich in Wendelstein, Großschwarzenlohe, Kleinschwarzenlohe und Röthenbach b. St. Wolfgang größere Sportanlagen, die dem örtlichen Bedarf entsprechen. Darüber hinaus sind weitere Anlagen für Schützenvereine, Tennisvereine etc. vorhanden.

Die Anlagen sind gut ausgestattet und von Fläche und Struktur her ausreichend. Im früheren Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterungsflächen im Bereich der Sportanlagen südlich Röthenbach sind nicht mehr erforderlich und aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entfallen.

Neuplanungen von Sportanlagen sind nicht vorgesehen.

Auch das im wirksamen Flächennutzungsplan bei Kleinschwarzenlohe dargestellte Freibad ist aus Sicht der Gemeinde nicht mehr erforderlich und im Flächennutzungsplan deshalb nicht mehr dargestellt.

7.1.2 Spiel- und Bolzplätze

Das Marktgebiet ist insgesamt gut mit Spiel- und Bolzplätzen ausgestattet. Eine einwohnerbezogene Bedarfsberechnung ist nicht erforderlich, da überwiegend Einfamilienhausbebauung vorherrscht und Spielmöglichkeiten sowohl in den Hausgärten wie auch in fast allen Ortsteilen in der auf kurzen Wegen erreichbaren umgebenden Landschaft vorhanden sind.

Spielplätze finden sich in allen größeren Ortsteilen.

Die im Marktgebiet vorhandenen Sportanlagen und Spielplätze sind in der Abbildung „Freizeit und Erholung“ im Kap. 13 dargestellt.

7.1.3 Friedhöfe

Friedhöfe befinden sich in Wendelstein, Röthenbach b. St. Wolfgang und Kleinschwarzenlohe.

Die Friedhofsfläche ist für den künftigen Bedarf ausreichend, Erweiterungen sind nicht erforderlich.

7.2 Allgemeine Grünflächen und Ortsgestaltung

Die **Wohnqualität** einer Gemeinde wird entscheidend bestimmt durch:

- naturnahe Grünbestände in und um die Ortslagen,
- ein ausreichendes Angebot an Gärten, Sportflächen, Spiel- und Bolzplätzen,
- eine ansprechende und ortstypische Gestaltung der Straßenräume, Plätze, Höfe, Gärten,
- die harmonische Einbindung des Ortes in die Landschaft und
- attraktive Fuß- und Radwege in die freie Landschaft und im Siedlungsbereich.

Bereiche, die für den Naturhaushalt und/oder das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung sind, sollen von Bebauung freigehalten werden:

- Talräume und Auen der Bachläufe (Grundwassererneuerung, Rückhalteraum für Hochwässer, reizvolle Ortsbilder, Gliederung der Siedlungsgebiete, Biotopschutz),
- bewaldete Hangzonen (Landschaftsbild, Biotopschutz).

Der Hauptort Wendelstein ist trotz der dichten Bebauung auch durch Grün- und Freiflächen geprägt. Dabei handelt es sich zum einen um freien Talauen (vor allem Schwarzachtal) zum anderen um prägende und meist bewaldete steile Hangkanten an den Rändern der Talräume sowie um den Ludwig-Donau-Main-Kanal, der Wendelstein und Röthenbach als attraktive Grünverbindung durchquert.

Grünflächen, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild und den Naturhaushalt besitzen sind im Landschaftsplan mit einer eigenen Signatur dargestellt. Ihre Erhaltung ist besonders vordringlich.

Von besonderer Bedeutung sind angesichts des Siedlungsbandes im Schwarzachtal die Grünflächenzäsuren zwischen den Ortsteilen, insbesondere zwischen Röthenbach und Wendelstein sowie zwischen Wendelstein und Groß- und Kleinschwarzenlohe. Ein weiteres Zusammenwachsen der Siedlungen soll nicht erfolgen, die genannten Grünzonen haben als gliedernde Elemente zwischen den Bauflächen eine hohe Bedeutung.

Insgesamt hat der Markt Wendelstein durch die Verzahnung mit der Landschaft eine gute Ausstattung mit Grünflächen, die zudem von allen Bauflächen aus rasch und gefahrlos fußläufig erreichbar sind. Das Grundgerüst der Grünzüge und gliedernden Grünflächen ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Es soll in seiner Substanz unbedingt erhalten bleiben, um die Wohnqualität in den Orten aufrecht zu erhalten. Es hat zudem auch wichtige Bedeutung im Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

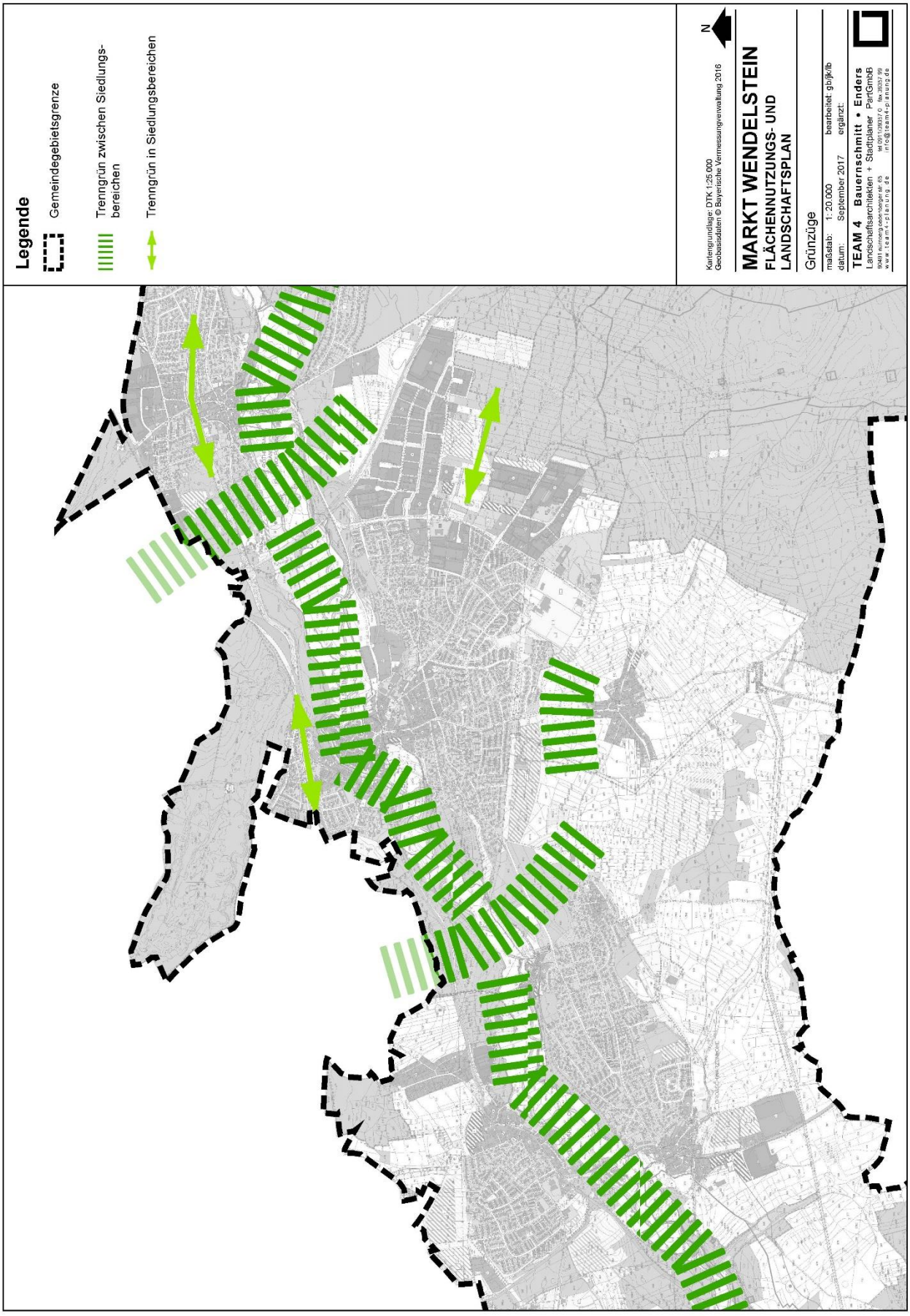


Abb.: Wichtige Grünzüge

Ergänzend sollten auch innerhalb der Bauflächen möglichst zusammenhängende Grünflächen und Grünzüge entwickelt werden. Dies ist zum einen möglich durch eine großzügige Gestaltung der Straßenräume die Platz für Gehölzflächen und insbesondere Großbäume vorsehen sollten. Neben der gestalterischen Funktion dienen diese insbesondere einer Verbesserung des Siedlungsklimas, was aufgrund des Klimawandels zunehmende Bedeutung gewinnt.

In vielen Orten sind noch mächtige Altbäume erhalten geblieben. Diese Bäume prägen maßgeblich das Ortsbild oder den Ortsrand. Sie sollen erhalten und wo erforderlich gepflegt und saniert werden.

8. VERKEHR

8.1 Überörtliches Straßennetz

Den Markt Wendelstein ist sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden.

Mit der A 6, der A 73 und der A 9 ist das Gemeindegebiet dreiseitig von Autobahnen umgeben, mit der Anschlussstelle Wendelstein befindet sich unmittelbar am Rand des Gemeindegebiets bei Röthenbach b. St. Wolfgang auch eine direkte Zufahrt zu den genannten Autobahnen. Mit der B 2 befindet sich zusätzlich westlich des Gemeindegebietes eine überregionale und leistungsfähige Bundesstraße.

Ergänzt wird das überregionale Straßenverkehrsnetz durch die Staatsstraße 2239, die durch Röthenbach, Wendelstein und Kleinschwarzenlohe von West nach Ost verläuft, die Staatsstraße 2225, die von der Anschlussstelle Wendelstein Richtung Allersberg verläuft sowie die Staatsstraße 2406, die von Kornburg kommend bis zur Staatsstraße 2239 westlich von Kleinschwarzenlohe verläuft. Kreisstraßen im Gemeindegebiet sind zum einen die RH 1 von Kleinschwarzenlohe Richtung Schwanstetten, die RH 2 südlich von Neuses sowie die RH 17 von Sperberslohe nach Oberhembach.

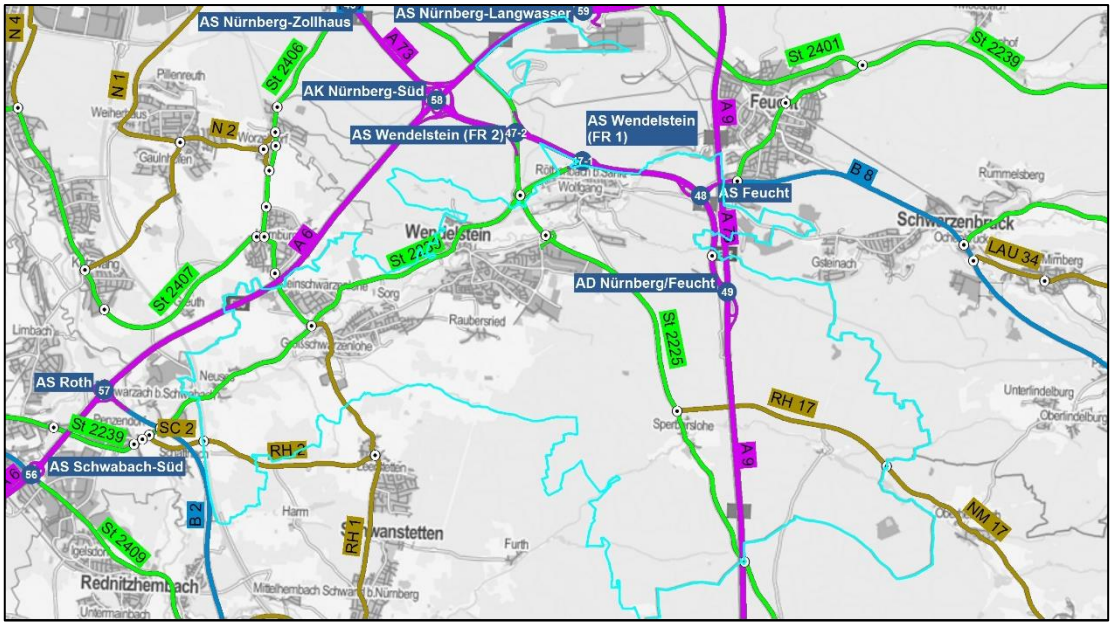


Abb. Straßenübersichtskarte, Bayerische Straßenbauverwaltung, 2017

Die umgebenden Autobahnen bringen für den Markt Wendelstein aber auch erhebliche Belastungen, insbesondere da die Staatsstraße 2239 bei Stau auf der A 6 eine stark frequentierte Umleitungsstrecke darstellt. Sowohl bei Stau auf der Autobahn wie auch

in den Stoßzeiten ist ein Einbiegen in die Staatsstraße von den umliegenden zuführenden Straßen aus erheblich erschwert. Die nachfolgende Abbildung der Verkehrsmengen belegt deutlich die hohe Bedeutung der Staatsstraßen, insbesondere der west-ostverlaufenden Staatsstraße 2239, aber auch der Staatsstraße 2406 und der Kreisstraße RH 1 (vgl. Abb. Verkehr).

Die Situation im Kreuzungsbereich Staatsstraße 2239 und RH 1 bei Kleinschwarzenlohe wurde zwischenzeitlich durch die Anlage eines Kreisverkehrs verbessert. Dennoch treten wie dargelegt an Spitzenzeiten Überlastungen des Verkehrsnetzes vor allem in Wendelstein und Kleinschwarzenlohe auf.

Früher angedachte Maßnahmen zur Entlastung der Situation, insbesondere eine neue Ost-West-Verbindung oder Umgehung von Wendelstein im Süden wurden bereits im Rahmen der letzten größeren Flächennutzungsplanänderung im Jahr 1999 aufgegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Planungswerkstatt zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden allerdings neben örtlichen Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses die Schaffung einer parallelen Verbindung der Gewerbegebiete am Kohlschlag und am Richtweg östlich der bestehenden und stark belasteten Straße „Am Kohlschlag“ vorgeschlagen. Diese Maßnahme erscheint sehr sinnvoll, um den Verkehr aus den Gewerbegebieten von der Straße am Kohlschlag zu verlagern und eine neue attraktive Anbindung an die Staatsstraße 2225 zu schaffen. Angedacht wurde auch die Verlängerung dieser Verbindungsstraße bis zum Gymnasium in Wendelstein.

Die entsprechende Straßentrasse ist im Flächennutzungsplan dargestellt, gegenüber der Darstellung im älteren Flächennutzungsplan wurde die Straße allerdings nach Westen verschoben, um den Eingriff in Waldgebiete zu minimieren.

Die bestehende Verkehrsbelastung im Marktgemeindegebiet war auch eine wesentliche Grundlage für die Standortwahl neuer Bauflächen. Die verträgliche Abwicklung neu entstehenden Verkehrs ist vor allem dann gewährleistet, wenn eine schnelle, möglichst direkte Zufahrt zu den überregionalen Verkehrsachsen, insbesondere den Staatsstraßen möglich ist. Deshalb wurden neue Wohnbauflächen möglichst mit guter Anbindung an Staats- und Kreisstraßen dargestellt. Auch gewerbliche Bauflächen wie im Westen Röthenbachs oder nördlich von Kleinschwarzenlohe wurden im Bereich einer direkten Zufahrt zur Staatsstraße dargestellt. Das Gleiche gilt für Gewerbegebiete im Ortsteil Wendelstein, die ausschließlich im Bereich Kohlschlag und Richtweg ausgewiesen wurden. Bezüglich der Ausweisung von Bauflächen in Großschwarzenlohe ist auf die eingetretene Verbesserung im Rahmen der Anlage des Kreisverkehrs an der Staatsstraße hinzuweisen.

Es wird angeregt, die weiteren Hinweise zum Verkehr, die im Rahmen der Planungswerkstatt vorgebracht wurden, mit den zuständigen Fachbehörden, insbesondere dem Staatlichen Bauamt Nürnberg, weiter zu prüfen und nach Möglichkeit schrittweise zu realisieren.

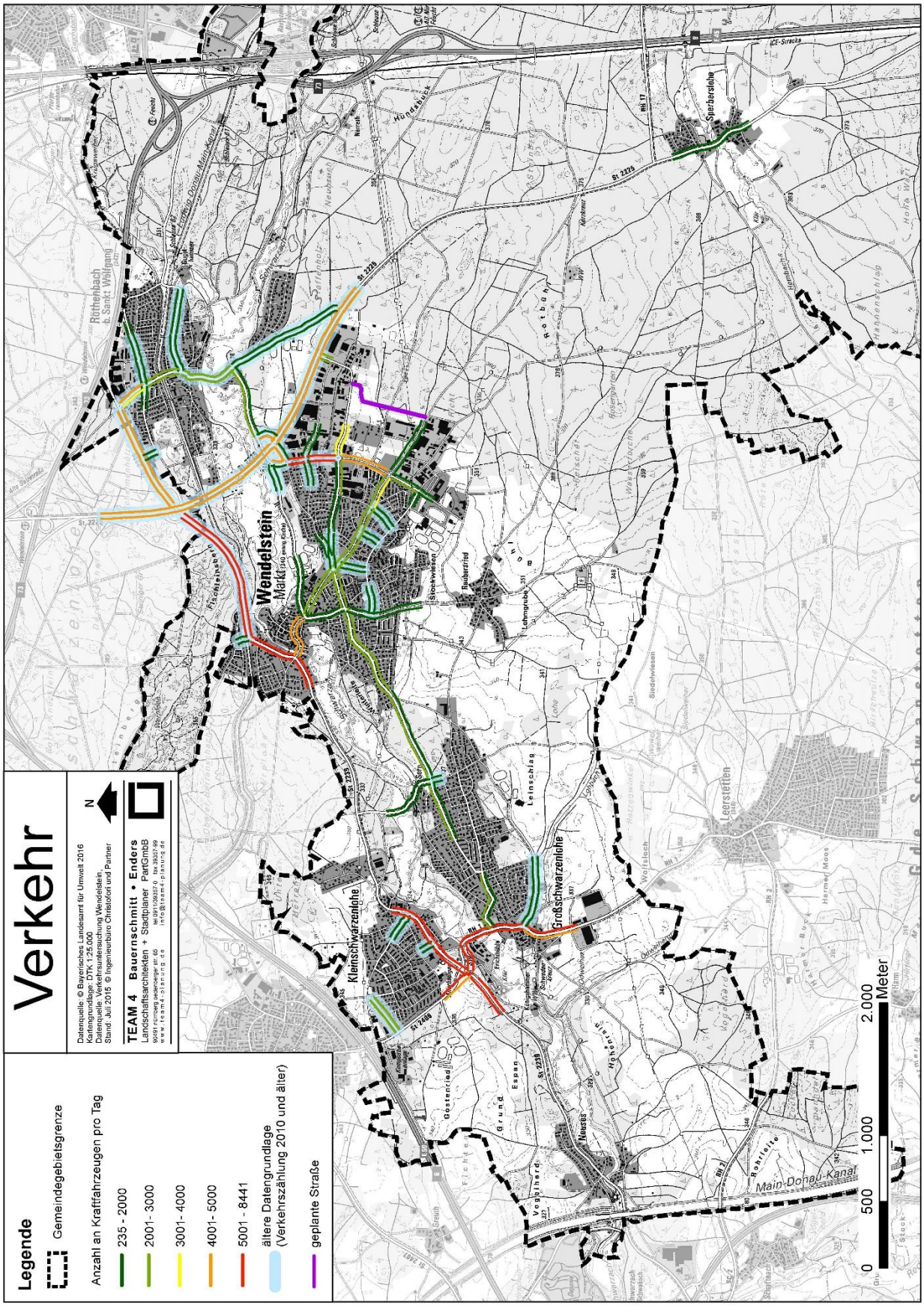


Abb. Verkehr, Verkehrsmengen, gem. Verkehrsuntersuchung Wendelstein 2015

8.2 Öffentlicher Verkehr

8.2.1 Bahnverkehr

Der Markt Wendelstein ist nicht an das Schienennetz angebunden.

Die nächsten Bahnanschlüsse befinden sich in Feucht (Regionalplan, S-Bahn, Entfernung 8 km), in Schwabach (Regionalbahn, S-Bahn, Entfernung 10 km) und in Allersberg (ca. 10 km).

Für die künftige Entwicklung war die Verlängerung der Straßenbahn von Nürnberg aus bis Kornburg vorgesehen. Diese Planung ist nach derzeitigem Stand aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit nicht mehr aktuell.

8.2.2 Busverkehr

Der Markt Wendelstein ist in den Verkehrsverbund des VGN mit zahlreichen Buslinien eingebunden. Verbindungen existieren insbesondere nach Nürnberg, Schwabach, Allersberg und Feucht. Der Verlauf der Buslinien ist in der nachfolgenden Übersichtskarte ersichtlich.

Insgesamt ist die Erschließung mit dem ÖPNV trotz Fehlens einer Schienenanbindung befriedigend, allerdings profitieren vor allem die größeren Ortschaften Wendelstein, Röthenbach b. St. Wolfgang und Groß- bzw. Kleinschwarzenlohe von den Busverbindungen. Die Anbindung des Ortsteils Raubersried ist in dieser Taktung eingebunden. Die Anbindung des Ortsteils Neuses sowie der kleineren Ortsteile im Allgemeinen ist deutlich ungünstiger. Der Ortsteil Sperberslohe wird zusätzlich mit einem Rufbussystem bedient. Dürrenhembach und Nerreth haben überhaupt keine Busanbindung.

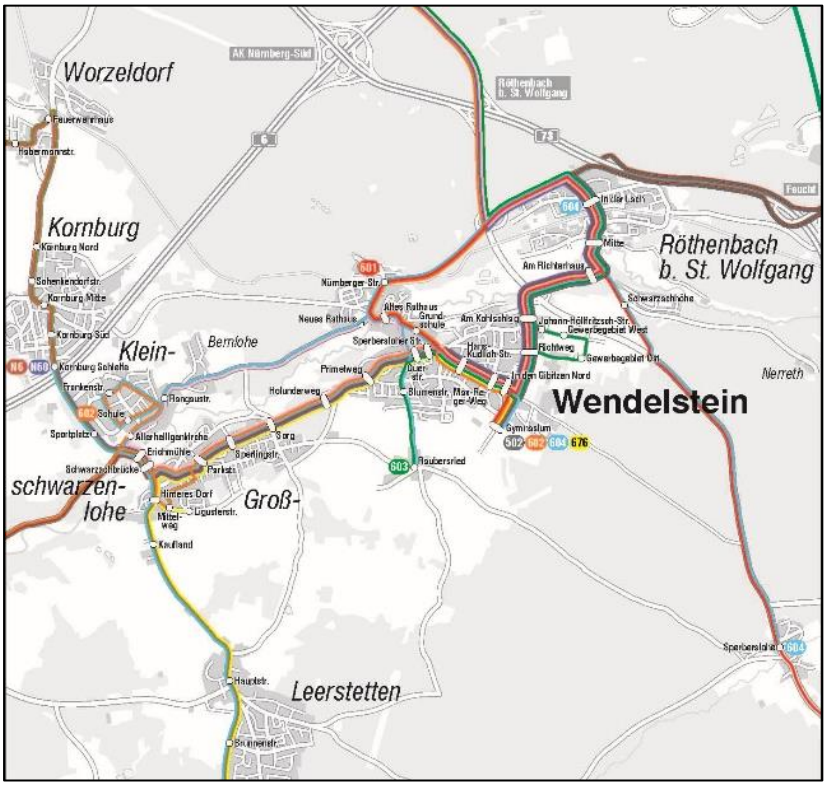


Abb.: Ortsverkehr Wendelstein, Quelle: VGN, 12/2017

8.2.3 Luftverkehr

Der nächste Verkehrsflughafen findet sich in Nürnberg in gut 20 km Entfernung. Der Lärmschutzbereich des Flughafens betrifft den Markt Wendelstein nicht.

8.3 Wander- und Radwege

Durch das Marktgebiet von Wendelstein verlaufen mehrere überregionale und regionale Wanderwege; insbesondere

- Fränkischer Dünenweg
- Ostbayerischer Jakobsweg
- Jakobsweg Nürnberg
- Nürnberg Altmühltalweg
- Schwarzachtalweg
- Dr.-Richard-Sauber-Weg
- Dr.-Fritz-Linnert-Weg
- Deininger Weg
- Heroldsberg-Schwand
- Kugelhammer-Mühlhausen

Außerdem gibt es zahlreiche örtliche Wanderwege, darunter auch Natur- und Erlebnispfade wie den Rundweg um den Oberen Herrenschacht oder den historischen Lehrpfad Wendelstein-Röthenbach.

Auch für Radfahrer ist das Marktgebiet gut durch regionale und örtliche Radwegeerschlossen. Eine wichtige Maßnahme zur Verbesserung des Radwegenetzes wäre die Verbesserung der Verbindung von der Staatsstraße 2239 nach Sorg.

Das Freizeitwegenetz im Markt Wendelstein ist auf der Karte in Kap. 13 dargestellt. Zwischen Sperberslohe und Faberhof ist der Neubau des Geh- und Radweges entlang der Staatsstraße 2225 vorgesehen.

9. VER- UND ENTSORGUNG, ROHSTOFFE

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Marktes Wendelstein erfolgt durch die Gemeindewerke Wendelstein und den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe.

An die Versorgungsanlagen der Gemeindewerke sind angeschlossen Wendelstein, Röthenbach b. St. Wolfgang, Sperberslohe und Raubersried. Das Wasser wird aus dem Brunnen im Sperbersloher Wald gewonnen.

An den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe angeschlossen sind Großschwarzenlohe, Kleinschwarzenlohe, Königshammer, Neuses und Sorg. Die Wassergewinnung erfolgt südlich des Schwarzachtals zwischen Großschwarzenlohe und Neuses.

Im Bereich Neuses verläuft eine überregionale Fernwasserleitung der Infra Fürth GmbH. Eine Neuverlegung ist östlich von Neuses geplant.

Für die örtlichen Versorgungsanlagen sind Wasserschutzgebiete mit unterschiedlichen Schutzzonen ausgewiesen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

9.2 Strom- und Gasversorgung, Fernwärme

Die Stromversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Wendelstein. In den Ortschaften Neuses und Sperberslohe erfolgt die Stromversorgung durch die Main-Donau-Netz GmbH, früher N-ERGIE.

Südlich von Raubersried befindet sich ein Umspannwerk, von dem aus mehrere 110-kV- sowie 20-kV-Freileitungen abgehen. Die im Marktgebiet verlaufenden Freileitungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Quer durch das Gemeindegebiet verläuft nördlich von Kleinschwarzenlohe und südlich von Wendelstein die 220-kV-Leitung Ludersheim-Aschaffenburg. Die Leitung verläuft teilweise unmittelbar am Rand bestehender Wohnsiedlungen, Überlegungen zu einer Verlegung der Freileitung sind bereits eingeleitet, konkrete und verbindliche Planungen existieren aber nicht. Aus Sicht der Marktgemeinde Wendelstein ist die Verlegung der 220-kV-Leitung dringend erforderlich, um größere Abstände zu den Wohnsiedlungen zu gewährleisten.

Die Schutzzone von 220-kV- und 110-kV-Freileitungen beträgt in der Regel ca. 30 m beidseits der Leitungsachse. Die Sicherheitszone von 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel je 8,0 m, bei 20-kV-Doppelfreileitungen in der Regel je 10,0 m beidseits der Leitungsachse.

In diesen Zonen bestehen wesentliche Beschränkungen hinsichtlich einer Bebauung und von Bepflanzungen. Die genaue Ausdehnung der notwendigen Schutzabstände ist im Einzelfall zu prüfen und festzulegen.

Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch die Wendelstein Gasnetz AG in Kooperation mit der N-ERGIE.

Weiterhin betreiben die Gemeindewerke Wendelstein zwei Blockheizkraftwerke in Wendelstein und Röthenbach b. St. Wolfgang und beliefern damit umliegende Gebäude mit Fernwärme.

9.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Ortskanalisationen, die im Wesentlichen im Mischsystem betrieben werden. Die Abwasserbehandlung erfolgt durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Unteren Schwarzachtal. Die Kläranlage befindet sich südlich Kleinschwarzenlohe an der Erichmühle.

9.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Roth.
In Wendelstein befindet sich ein Wertstoffhof an der Wilhelm-Maisel-Straße.

9.5 Rohstoffversorgung

Im Gemeindegebiet von Wendelstein befinden sich östlich der A9 die im Regionalplan Nürnberg ausgewiesene Vorrangfläche für Quarzsand QS 12a und die Vorbehaltsfläche für Quarzsand QS 12b.

Innerhalb der Vorrangfläche QS 12a findet derzeit ein bergrechtlich genehmigter Abbaubetrieb statt. Die genehmigte Abbaufläche sowie die Vorrangfläche QS 12a sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

9.6 Deponien

Der Markt betreibt keine Deponien.

An der östlichen Gemeindegrenze Richtung Schwarzenbruck befindet sich eine privat betriebene Bodenaushub- und Bauschuttdeponie.

9.7 Windenergie, Freiflächenphotovoltaikanlagen

Im Marktgemeindegebiet befinden sich keine Windkraftanlagen. Auch der Regionalplan stellt keine Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie dar. Das Gemeindegebiet ist aufgrund der Topographie auch nicht besonders für die Nutzung der Windenergie geeignet.

Auch großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen sind im Marktgemeindegebiet nicht vorhanden. Aufgrund der knappen landwirtschaftlichen Flächenressourcen im Umfeld des großen Verdichtungsraums sind Freiflächenphotovoltaikanlagen im Marktgebiet auch nicht anzustreben.

10. LANDWIRTSCHAFT

10.1 Agrar- und Betriebsstruktur

Die landwirtschaftliche Nutzung spielt im Markt Wendelstein flächenmäßig eine große Rolle. Mit etwa 17,8 % liegt der Anteil landwirtschaftlicher Fläche an der Gesamtfläche der Gemeinde aber deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt.

Landwirtschaftlich genutzte Fläche 1980: 1089 ha / 2016: 885 ha.

(Die tatsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche im engeren Sinn beträgt 2010 ca. 711 ha).

Betriebsgröße	1999	2010
< 5 ha	11	3
5 - 10 ha	3	1
10 - 50 ha	25	15
> 50 ha	2	6
Summe der Betriebe	**41**	**25**

(Quelle: Statistik kommunal 2017, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Die Betriebsgrößen liegen mit 27 ha etwas unter dem bayerischen Durchschnitt. Die Zahl der Betriebe ging wie überall in Bayern zurück, der Rückgang erfolgte aber vor allem bei den Kleinbetrieben.

Die wichtigste Betriebsform in Wendelstein ist die Rinderhaltung (vorwiegend Rinderhaltung). Es werden knapp 854 Rinder gehalten, gegenüber nur wenigen Schweinen (114 St.). Während die Zahl der Rinder gegenüber 1999 nur geringfügig zurückging,

hat sich die Zahl der gehaltenen Schweine deutlich reduziert. Erwähnenswert ist auch die Hühnerhaltung mit insgesamt noch 915 Hühner im Jahr 2010. Insgesamt ist der Viehbestand im Markt Wendelstein der zur Verfügung stehenden Fläche angemessen (0,98 Großvieheinheiten pro ha), auch die Zahl der Tiere pro Tierhalter spiegelt eine bäuerliche Landwirtschaft wider. Einen relativ geringen Anteil angesichts der Stadtnähe hat die Zahl der Pensionspferdehalter (19 Pferde).

10.2 Bodennutzung und Intensität

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden im Rahmen der Aufstellung eines Agrarleitplanes in 3 Wertungsklassen unterschieden:

- landwirtschaftliche Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen
- landwirtschaftliche Flächen mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen
- landwirtschaftliche Flächen mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen

Daneben wurden Ackerflächen bzw. ackerfähiges Grünland, Dauergrünland und Hutungsflächen unterschieden.

Im Gemeindegebiet von Wendelstein überwiegt Ackernutzung. Dauergrünland findet sich v.a. in den Talauen (Schwarzachtal) sowie auf staunassen Böden vor allem südlich und südwestlich von Raubersried.

Bei den Ackerstandorten überwiegen Flächen mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Die günstigsten Standorte liegen im Westen um Neuses.

Als Sonderkulturen findet sich der Spargelanbau mit knapp 4 ha.

	Anbaufläche in ha	
	1999	**2010**
Dauergrünland	748	711 *
Ackerland	472	458
Davon (u.a.):		
Getreide	232	264
Hackfrüchte	63	31
Winterraps	12	8
Futterpflanzen (v.a. Mais)	114	141

(Quelle: Statistik kommunal 2015) (*Jahr 2007)

Aus der Aufstellung wird deutlich, dass sich die Dauergrünlandfläche in den letzten 10 Jahren kaum verändert hat, was auf eine ressourcenschonende und standortangepasste Bewirtschaftung durch die örtlichen Betriebe hindeutet.

Die Flurteilung im Gemeindegebiet ist teilweise extrem kleinteilig. Der Markt Wendelstein ist damit eine der wenigen Gemeinden in Bayern, wo im größten Teil noch keine Flurneuordnungsverfahren durchgeführt wurden.

Der Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen im Verdichtungsraum ist grundsätzlich anzustreben, insbesondere um die landwirtschaftlich geprägten Ortsteile.

11. FORSTWIRTSCHAFT

11.1 Bestandssituation, Baumarten, Besitzverhältnisse

Der Markt Wendelstein wies 2016 mit 61,4 % im Vergleich zu Bayern (35,3 %) einen deutlich überdurchschnittlichen Waldanteil auf (3.126 ha).

Der Wald im Gemeindegebiet ist überwiegend Staatswald unter Bewirtschaftung des Forstbetriebs Nürnberg. Im Privatbesitz sind vor allem die kleineren Waldflächen entlang der Hänge des Schwarzachtals sowie südlich Raubersried.

Die derzeitige Waldbestockung wird noch überwiegend durch die im Keupersandstein weit verbreitete Kiefer geprägt. Der wegen des Klimawandels und der standörtlichen Gegebenheiten notwendige Waldumbau ist auf zahlreichen Flächen bereits eingeleitet.

11.2 Waldfunktionen und Ziele

Neben den allgemeinen Wohlfahrtswirkungen des Waldes sind spezielle Funktionen von Waldgebieten im **Waldfunktionsplan** der Forstverwaltung dargestellt. Zudem ist ein Großteil des Waldes im Marktgemeindegebiet als Bannwald ausgewiesen.

Bannwald

Bannwald ist gemäß Art. 11 BayWaldG:

„Wald, der aufgrund seiner Lage und seiner flächenmäßigen Ausdehnung vor allem in Verdichtungsräumen und waldarmen Bereichen unersetzlich ist und deshalb in seiner Flächensubstanz erhalten werden muss und welchem eine außergewöhnliche Bedeutung für das Klima, den Wasserhaushalt oder für die Luftreinigung zukommt“.

Zum Bannwald existiert eine Bannwald-Verordnung vom 01.12.2003. Die Rechtsverordnung wurde von der Kreisverwaltungsbehörde erlassen. Diese Behörde ist auch gemäß Art. 38 Abs. 4 für räumliche oder sachliche Änderungen im Geltungsbereich der Rechtsverordnung zuständig. Eine Änderung der Grenzen des Bannwaldes bzw. die Aufhebung des Schutzstatus als Bannwald erfordert ein Änderungsverfahren der Rechtsverordnung.

Da gemäß Bannwaldverordnung der Bannwald in seiner Flächensubstanz erhalten werden muss ist Voraussetzung für eine Änderung der Rechtsverordnung mit Aufhebung des Bannwaldstatus die Neuausweisung und Begründung einer flächenmäßig gleichgroßen neuen Bannwaldfläche.

Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung

Als Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung wurden die Wälder nördlich von Wendelstein (Intensitätsstufe I) sowie die Waldbestände entlang der Schwarzach und die zusammenhängenden Wälder des Reichswaldes östlich Wendelstein (Intensitätsstufe II) eingeordnet.

In diesen Wäldern sind neben der funktionsgerechten Bewirtschaftung vor allem eintönige Linien bei der Hiebsführung zu vermeiden und die inneren und äußeren Waldrän-

der abwechslungsreich zu gestalten. Auch Bizarrformen, Einzelüberhälter oder reizvolle Ausblicke sind zu fördern. Als Schwerpunkte des Erholungsverkehrs sind dabei die Waldbestände um das Wernloch und den Steinberg nördlich Wendelstein sowie der Waldbestand zwischen dem Altort Wendelstein und Kleinschwarzenlohe eingestuft.

Wald mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz

Waldbestände mit besonderer Bedeutung für den regionalen Klimaschutz sind alle größeren Wälder nördlich von Wendelstein und Röthenbach sowie östlich von Röthenbach eingestuft.

Sie sind dem klimatischen Belastungsgebiet des Verdichtungsraumes Nürnberg zugeordnet (Schwüle, Luftbelastung) und haben wichtige Funktionen für den Luftaustausch und die Frischluftversorgung.

Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild

Die Wälder an den Hangkanten des Schwarzachtales von Neuses bis zur A 73 sowie die Wälder am Steinberg sind als Waldbestand mit besonderer Funktion für das Landschaftsbild gekennzeichnet. Weiterhin sind die Waldbestände entlang des Hembaches um Sperberslohe und Dürrenhembach als Wälder mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ausgewiesen. Sie sollen erhalten und vorrangig nach landschaftsgestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten bewirtschaftet werden.

Sonstige Ziele des Waldfunktionsplanes:

1. Erhalt der Waldflächen
2. Vermehrung der Waldflächen - Erstaufforstung in waldarmen, dem Wind ausgesetzten Gebieten sowie zur Aufforstung geeigneter Flächen mit standortgerechter Bestockung, ausgenommen sind aus Sicht des Naturschutzes wertvolle Gebiete
3. Sicherung und Verbesserung der Nutzfunktion des Waldes, u.a. überbetriebliche Zusammenschlüsse, bessere Erschließung etc.
4. Sicherung und Verbesserung der Schutzfunktionen des Waldes (z.B. Wald mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz)
5. Sicherung und Verbesserung der Sonderfunktionen des Waldes (z.B. Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung)

Da Waldflächen wichtige Funktionen für Naturhaushalt und Erholung besitzen, sollen vorhandene Waldflächen erhalten bleiben und ihre ökologische Leistungsfähigkeit verbessert werden.

Weitere Hinweise zur Waldpflege finden sich im Kap. 14.3. bzw. zur Erstaufforstung in Kap. 14.6.

12. WASSERWIRTSCHAFT

Fließgewässer

Im Gebiet des Marktes Wendelstein befindet sich mit der Schwarzach ein Gewässer II. Ordnung. Für Gewässer II. Ordnung ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zuständig. Die übrigen Gewässer im Marktgemeindegebiet sind Gewässer III. Ordnung, für die die Gemeinde zuständig ist:

- Gauchsbach
- Hembach
- Dürrenbach
- Lohbach
- Ödweihergraben

Die meisten Gewässer sind naturnah erhalten, lediglich der fast ausschließlich in der landwirtschaftlichen Flur verlaufende Lohbach und seine Zuflüsse sind weitgehend begradigt mit landwirtschaftlicher Nutzung bis unmittelbar an den Gewässerrand. Besonders naturnah erhalten sind die Gewässerabschnitte innerhalb des Waldes, sowohl im Bereich des Gauchsbaches wie auch am Hembach und am Dürrenbach.

Zur Erhaltung, Entwicklung und Nutzung der Gewässer existieren zahlreiche gesetzliche Vorgaben, insbesondere das Wasserhaushaltsgesetz, das Bayerische Wassergesetz sowie die Wasserrahmenrichtlinie der EU. Gewässer sind so zu erhalten, zu entwickeln und zu bewirtschaften, dass sie in ihrer Leistungsfähigkeit und in ihren Funktionen in einem guten Zustand erhalten oder in einem guten Zustand gebracht werden.

Hierzu ist insbesondere erforderlich:

- eine Verbesserung der Durchgängigkeit der Gewässer,
- die Reduktion von Schad- und Nährstoffeinträgen aus Siedlungen, land- und forstwirtschaftlich genutzten Bereichen,
- die Erhaltung und Erhöhung der Selbstreinigungskraft der Gewässer,
- die Vermeidung von Eintiefungen des Gewässerbettes,
- die Verbesserung der Retentionsfähigkeit der Auen und damit die Minderung der Hochwassergefahren und potentiellen Hochwasserschäden,
- die Minimierung notwendiger Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen durch die Erreichung eines naturnahen Zustandes und ausreichenden Raum für die Gewässer.

Alle Gewässer sind als Teil landschaftsprägender Talräume im Landschaftsplan als „Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ dargestellt. Damit soll die besondere Priorität der Erhaltung der Talräume sowie auch die Notwendigkeit von Verbesserungsmaßnahmen verdeutlicht werden. Die Talräume sind möglichst extensiv zu nutzen und insbesondere vor Eingriffen und Bebauung zu schützen.

Im Gemeindegebiet ist für die Schwarzach ein Überschwemmungsgebiet amtlich festgesetzt.

Vorschläge für landschaftspflegerische Maßnahmen am Gewässer finden sich im Kap. 14.3. Für die Schwarzach liegt ein Gewässerpflegeplan vor, der vom Wasserwirtschaftsamt 1992 erstellt wurde. Wünschenswert wäre auch für die Gewässer III. Ordnung ein Gewässerentwicklungskonzept, welches derzeit mit 75% bezuschusst wird.

Weitere Angaben zur Bedeutung der Fließgewässer für das Schutzgut Wasser finden sich im Umweltbericht.

Stillgewässer

Im Gemeindegebiet von Wendelstein befinden sich keine natürlichen Stillgewässer. Die entlang mehrere Bachläufe oder am Rande von Talauen befindlichen Fischteiche sind allesamt künstlich entstanden und meist wenig naturnah. Fischteiche finden sich vor allem östlich Dürrenhembach, westlich Sperberslohe, am Ödweihergraben und am Lohbach sowie am Rande der Schwarzachaue um Röthenbach. Besonderheiten sind die Stillgewässer in den Steinbrüchen um das Wernloch.

Als Stillgewässer anzusprechen sind auch der Main-Donau-Kanal sowie der Ludwig-Donau-Main-Kanal. Während der Ludwig-Donau-Main-Kanal von Röhricht und Staudensäumen begleitet ist und als Lebensraum und Gliederungselement hohe Bedeutung besitzt, ist der Main-Donau-Kanal als Bundeswasserstraße naturfern ausgebaut und für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von geringerer Bedeutung.

Grundwasser/Trinkwassergewinnung

Im Gemeindegebiet bedingt der Wechsel zwischen durchlässigen Sandsteinschichten und wasserstauenden Tonschichten unterschiedliche Grund- und Schichtwasserstockwerke.

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.

Die Grundwasservorkommen werden in mehreren Wassergewinnungsanlagen genutzt. Hierfür bestehen Wasserschutzgebiete im Sperbersloher Wald südlich von Wendelstein sowie südwestlich von Sperberslohe, im Waldgebiet Dürrenwöhr westlich von Gsteinach und am Talrand der Schwarzach zwischen Großschwarzenlohe und Neuses, sowie südöstlich von Neuses im Waldgebiet Vogelherd.

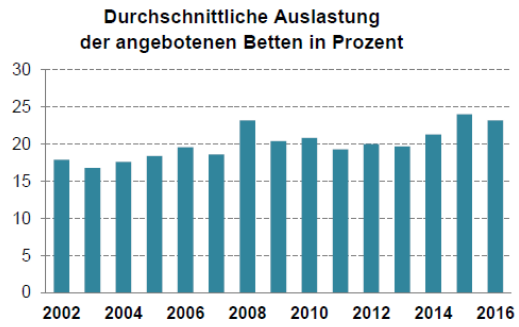
Bis auf das Schutzgebiet am Talrand der Schwarzach befinden sich alle anderen Schutzgebiete überwiegend innerhalb großflächiger Waldgebiete und sind deshalb relativ gut geschützt. Das Wasserschutzgebiet zwischen Großschwarzenlohe und Neuses ist möglichen Beeinträchtigungen vor allem durch intensive Landwirtschaft und Siedlungstätigkeit ausgesetzt.

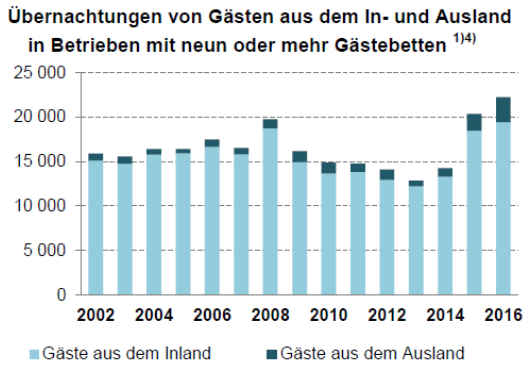
13. NAHERHOLUNG UND FREMDENVERKEHR

Der Markt Wendelstein hat vor allem Funktion für die Naherholung.

Nennenswerter landschaftsbezogener Fremdenverkehr findet nicht statt, vielmehr steht die Naherholung für die Bevölkerung sowie für Ausflügler aus dem Ballungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen im Vordergrund.

Die relativ geringe Bedeutung des Übernachtungstourismus dokumentieren auch die folgenden Abbildungen zur Darstellung der Übernachtungssituation im Markt Wendelstein in den letzten Jahren.





[1] Ab 2006 einschließlich Campingplätze. - [2] Einschließlich Privatquartiere.

[3] Mineral- und Moorbäder, Heilklimatische Kurorte, Kneippheilbäder, Kneippkurorte, Luftkurorte und Erholungsorte.

[4] Ab 2012 zehn Gästebetten bzw. zehn Stellplätze bei Campingplätzen.

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

Wesentlich bedeutender ist im Marktgemeindegebiet die Naherholung für die örtliche Bevölkerung sowie für Besucher aus dem Großraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Diese nutzen die freie, durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald geprägte Kulturlandschaft für Spaziergänge, Jogging, Radfahren, Reiten etc. Durch die Einarbeitung der Ziele des Landschaftsplanes und die Erhaltung der naturraumtypischen Vielfalt sollen die Funktionen für die Naherholung erhalten und verbessert werden.

Ein Ereignis von überregionaler Anziehungskraft ist das jährlich in Wendelstein stattfindende Jazz & Blues Open Wendelstein.

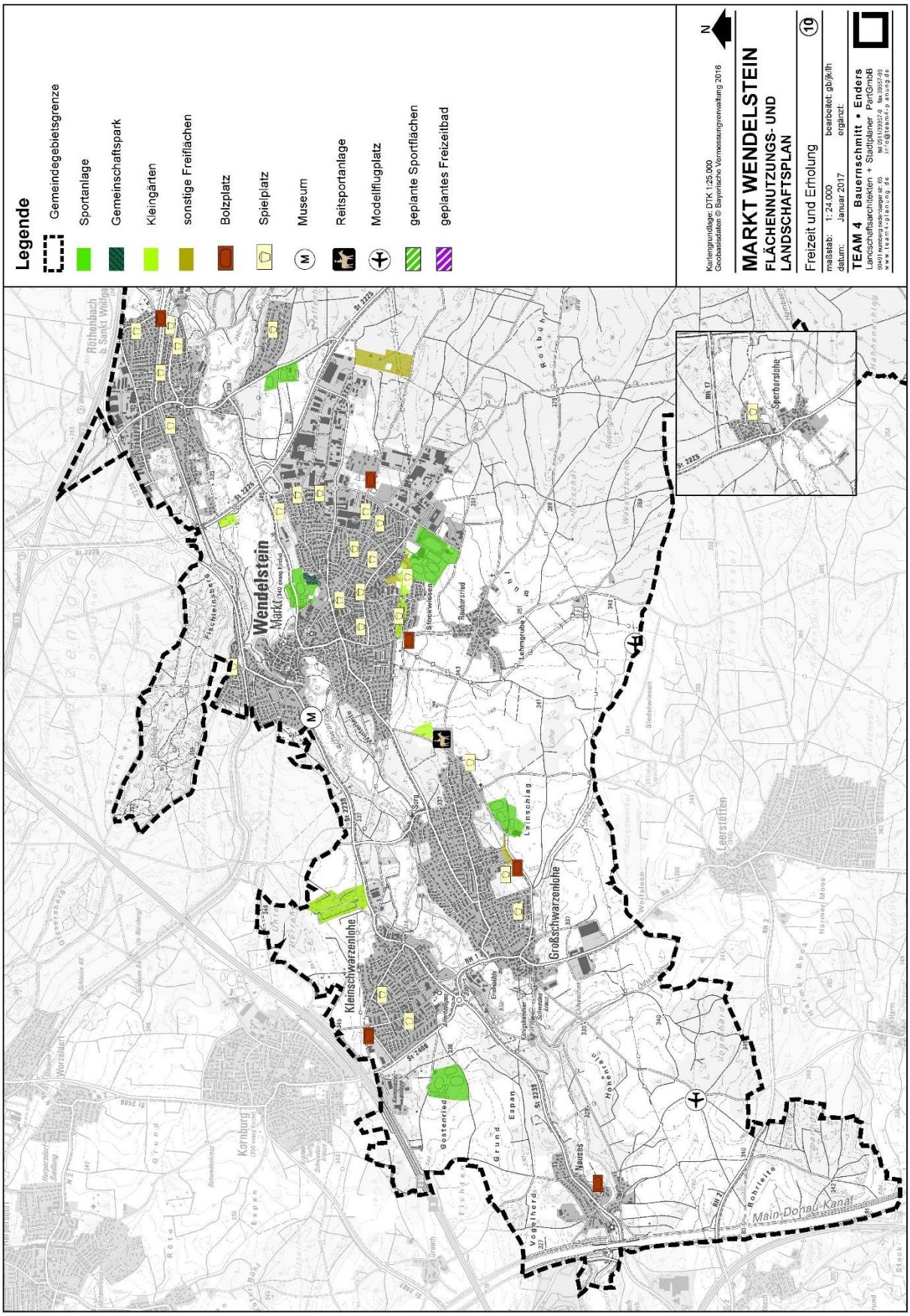


Abb: Freizeit und Erholung Markt Wendelstein

14. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

14.1 Ziele und Bewertung für die Schutzgüter

Zur Beschreibung und Bewertung des Naturhaushalts hat sich die Aufgliederung in die wesentlich zu schützenden Naturgüter bewährt. Diese sog. Schutzgüter sind Klima und Luft, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild. Ihr Zustand und ihre Bewertung sind Grundlage für die vorgeschlagenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, aber auch für die gem. § 1a BauGB erforderliche Berücksichtigung umweltschützender Belange in der gemeindlichen Abwägung.

Die Aussagen zu Bestand und Bewertung der Schutzgüter befinden sich im Teil B – Umweltbericht.

14.2 Schutzgebiete zur Erhaltung von Natur und Landschaft

14.2.1 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete stellen die wichtigste Schutzkategorie des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 23 BNatSchG) dar. Sie werden von der Regierung von Mittelfranken - Höhere Naturschutzbehörde - ausgewiesen.

Im Osten des Marktes Wendelstein liegt teilweise das Naturschutzgebiet NSG-00300.01 „Schwarzach-Durchbruch“. Es ist Teil des FFH-Gebiets „NSG ‚Schwarzach-Durchbruch‘ und Rhätschluchten bei Burgthann“ (vgl. Kap. 14.2.5) und liegt überwiegend im Gemeindegebiet von Schwarzenbruck.

Im ABSP des Landkreises Roth werden die Flechten-Kiefernwälder um Sperberslohe, Harrlach und Brunnau als Naturschutzgebiet vorgeschlagen. Hierbei handelt es sich um extrem trockene Sandstandorte mit einer besonders bedeutsamen Pflanzen- und Tierwelt.

14.2.2 Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG sollen den Charakter großräumiger naturnaher und attraktiver Landschaften bewahren. Sie weisen weniger Einschränkungen auf als die strengeren Naturschutzgebiete und werden von der Kreisverwaltungsbehörde - Untere Naturschutzbehörde - ausgewiesen.

Im Gemeindegebiet von Wendelstein sind der den östlichen Teil des Gemeindegebiets prägende Reichswald sowie der Talraum der Schwarzach und Flächen bei Neuses als Landschaftsschutzgebiet – LSG-00428.01 „Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth – Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb‘“ (LSG Ost) - ausgewiesen (vgl. Karte 3). Wesentliches Ziel der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet ist die Freihaltung von Bebauung. Weiterhin sind auch privilegierte landwirtschaftliche Vorhaben genehmigungspflichtig. An derartige Vorhaben sind im Landschaftsschutzgebiet besondere Anforderungen zur Einbindung der Baukörper in die Landschaft zu stellen.

Eine Ausweisung weiterer Landschaftsschutzgebiete ist im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Roth nicht vorgeschlagen. Ergänzungen des Landschaftsschutzgebietes wären nur kleinräumig sinnvoll, z.B. hinsichtlich der Waldflächen zwischen Wendelstein und Sorg, nördlich des Bierweges. Diese Waldfläche steht in di-

rektem Kontakt zum Schwarzachtal und ist als Gliederungselement zwischen den Siedlungseinheiten und Teil des Grünsystems im Marktgebiet Wendelstein von besonderer Bedeutung.

14.2.3 Naturdenkmale

Naturdenkmale sind die geeignete Schutzkategorie für Einzelobjekte wie Bäume, Felsen, geologische Sonderformen. Die Anforderungen werden im § 28 BNatSchG definiert. Im Markt Wendelstein sind keine Naturdenkmale vorhanden.

14.2.4 Landschaftsbestandteile und Grünbestände

Diese Schutzkategorie des Bayerischen Naturschutzgesetzes ist für die Erhaltung wertvoller Einzelbestände im Gemeindegebiet besonders gut geeignet. Grundlage ist der § 29 BNatSchG.

Im Westen des Gemeindegebiets grenzt der Landschaftsbestandteil LB77 „Erlenbruchwald östlich Schwarzach an der Stadtgrenze“ an.
Durch die Unterschutzstellung dieser Fläche soll vor allem der derzeitige Charakter des jeweiligen Gebiets erhalten bleiben.

Die Ausweisung weiterer geschützter Landschaftsbestandteile ist im Artenbiotopschutzprogramm des Landkreises nicht vorgeschlagen. Aus fachlicher Sicht geeignet wären einzelne Restflächen von Sandmagerrasen aufgrund ihrer besonderen Seltenheit und den hier vorkommenden Pflanzen- und Tierarten.

14.2.5 Natura 2000

Als Teil des kohärenten europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 und auf Grundlage der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) müssen die Mitgliedsstaaten Schutzgebiete für bestimmte Lebensräume und Arten ausweisen.

Im Gemeindegebiet von Wendelstein liegen zwei FFH-Gebiete sowie ein Vogelschutzgebiet (SPA):

FFH-Gebiet: „Kornberge bei Worzeldorf“ (Nr. 6632-372)
„NSG ‚Schwarzach-Durchbruch‘ und Rhätschluchten bei Burgthann“ (Nr. 6633-371)

SPA-Gebiet: „Nürnberger Reichswald“ (Nr. 6533-471)

Die Gebiete sind im Landschaftsplan eingetragen. Eingriffe in diese Gebiete sind nur sehr kleinflächig vorgesehen. Betroffen ist SPA-Gebiet „Nürnberger Reichswald“ im Westen des Ortes Wendelstein. Hier sind gewerbliche Bauflächen dargestellt, die geringfügig in das FFH-Gebiet eingreifen (ca. 1,3 ha). Im Verhältnis zur Gesamtgröße des SPA-Gebiets mit 26.000 ha ist dieser Eingriff nur von untergeordneter Bedeutung. Nach erster Überprüfung ist hiervon auch kein besonders schützenswerter Waldbestand betroffen. Es handelt sich um einen mittelalten Kiefernwald auf mäßig trockenem Standort, am Rand des Gebietes führt bereits ein Fußpfad entlang, so dass von regelmäßigen Störungen durch Spaziergänger und Hunde auszugehen ist. Nach grober Ersteinschätzung ist durch das Vorhaben nicht von einer erheblichen Verschlechterung für das FFH-Gebiet auszugehen.

14.3 Maßnahmen der Landschaftspflege

Die Maßnahmen der Landschaftspflege konzentrieren sich auf das Offenland (siehe Kap. 14.5). Die Maßnahmen sind nach Vertragsnaturschutzprogramm (VNP) bzw. durch die Landschaftspflegerichtlinie förderfähig. Zusätzlich kann auch das Kulturlandschaftsprogramm (Kulap) zur Umsetzung herangezogen werden.

Im Wald existieren mit dem FFH-Managementplan klare Vorgaben zur Bewirtschaftung des Reichswaldes, die die Einhaltung der Ziele des Naturschutzes sicherstellen.

Zunächst werden für jeden Lebensraumtyp die notwendigen Pflegemaßnahmen dargestellt, im Kap. 14.5 erfolgt eine tabellarische Zusammenstellung der wichtigsten Landschaftspflegemaßnahmen der nächsten Jahre (prioritäre Maßnahmen).

14.3.1 Mager- und Trockenstandorte

Magerrasen und Heiden sind als artenreiche, wärme- und trockenheitsgeprägte Lebensräume faunistisch und floristisch von höchster Bedeutung. Sie weisen teils eine Flora und Fauna auf, die Relikte früherer Epochen (Eiszeiten) oder Vorposten anderer Regionen (z.B. Mittelmeerflora) darstellen.

Im Gemeindegebiet Wendelstein sind neben kleineren Restflächen drei größere Magerrasen vorhanden. Eine Fläche befindet sich östlich von Sorg, eine liegt oberhalb des östlichen Ortsteils von Neuses und eine nördlich Kleinschwarzenlohe. Sie weisen gute Standortvoraussetzungen und ein gewisses Artenpotenzial auf.

Im Landschaftsplan sind diese Magerasen als Trockenstandort mit besonderer Pflegepriorität gekennzeichnet.

Magerrasen und Magerrasenreste grenzen häufig unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Bereiche oder Bebauung an. Hauptgefährdungsursachen sind deshalb neben fehlender Mahd (früher wurden auch Raine und Ranken zur Futtergewinnung gemäht oder beweidet) vor allem Nährstoffeinträge aus benachbarten Intensivnutzflächen sowie Störungen oder Ablagerungen, vor allem im Bereich der Siedlungsnähe.

Mit 5 bis 10 m breiten Pufferstreifen (ungedüngte Ackerrandstreifen, extensive Grünlandnutzung, Brachestreifen), kann einer weiteren Eutrophierung wirksam entgegengewirkt werden. Unterstützend sollte über gelegentliche Mahd (alle zwei bis drei Jahre im Sommer) eine Ausmagerung der Flächen angestrebt und eine Verfilzung verhindert werden.

Ziele sind:

- Erhalt und Optimierung der Magerrasenflächen, insbesondere regelmäßige Pflege der in der Regel verbrachten und durch Gehölzaufwuchs beeinträchtigten Flächen, insbesondere bei den größeren noch vorhandenen Teilflächen (vgl. Kap. 14.5)
- Verbesserung eines Verbundes zwischen den Restbiotopen unter Einbeziehung benachbarter Trockenstandorte und angrenzender Kontaktlebensräume (z.B. wärmeliebende Säume; wärmeliebende Gebüsche, lichte Waldränder und extensiv genutzte Äcker und Wiesen); Offenhaltung der südexponierten Waldränder als Verbundachsen
- Verhinderung von Erstaufforstungen vor südexponierten Trockenstandorten und unmittelbar angrenzender Flächen

- Abpufferung der Magerlebensräume durch Schaffung von Pufferzonen gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Intensivnutzflächen
- Anpassung des Mahdtermines an den Entwicklungszyklus entsprechender Ziel- und Leitarten, z.B. gefährdete Tagfalter; Belassung einzelner Saumstreifen

14.3.2 Feucht- und Nasswiesen, Hochstaudenfluren

Allgemeine Ziele

Im Gemeindegebiet von Wendelstein sind nur vereinzelt größere Feucht- oder Nasswiesen vorhanden. Schwerpunktvorkommen liegen im Schwarzachtal (z.B. Enßerwiwese). Außerdem finden sich im südlichen Gemeindegebiet um Raubersried verstreut einzelne kleinere feuchte Grünlandbestände. Die meisten Flächen werden intensiv bewirtschaftet und haben deshalb nur eine geringe Artenausstattung.

Als naturschutzfachlich bedeutsame Lebensräume artenreicher Pflanzen- und Tiergemeinschaften (Insekten, z.B. Tagfalter und Heuschrecken; Vögel) sollen diese Flächen erhalten, aufgewertet und nach Möglichkeit ausgedehnt werden. Entscheidend ist ein Verzicht auf entwässernde Maßnahmen**.**

Neben der Sicherung eines hohen Grundwasserstandes ist Extensivierung der Nutzung erforderlich, d.h. eine Reduzierung der Mahdhäufigkeit und Verzicht auf Düngung.

Bereits brachgefallene Flächen wie im östlichen Schwarzachtal brauchen nur teilweise jährliche Pflege. Entweder erfolgt jährliche Herbstmahd oder eine zeitlich und räumlich versetzte Mahd alle zwei bis vier Jahre im Herbst mit Mahdgutentfernung (ab Mitte September). Häufig reicht auch gelegentliche Einzelentbuschung aus. **Einzelentbuschung** erfolgt am effektivsten, wenn in regelmäßigen Abständen von 3-5 Jahren die Flächen kontrolliert und aufkommender Erlenjungwuchs sofort und im Sinne des Wortes radikal durch Rupfen entfernt wird. Teilbereiche der Brachflächen, können auch einer Sukzession zu Erlenbeständen überlassen werden.

Sukzessionsentwicklung zu Auwald ist bei kleineren Flächen zuzulassen, wo keine besonderen Arten betroffen sind und keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.

Insgesamt besteht im Gemeindegebiet ein gutes Potenzial zur Entwicklung von Feucht- und Nasswiesen, insbesondere im Schwarzachtal und um Raubersried. Deshalb sollten hier schwerpunktmäßig Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung, auch in Form von Ausgleichsmaßnahmen (Konzentration von Ökokontoflächen) erfolgen.

14.3.3 Hecken und Feldgehölze

Allgemeine Ziele

Im Gemeindegebiet sind nur noch vereinzelt Hecken und Feldgehölze vorhanden. Die bestehenden Hecken sollen erhalten und gepflegt werden.

Bei der Heckenpflege soll abschnittsweise vorgegangen werden (jeweils max. 50 – 100 m Heckenlänge), um ein Ausweichen von Tieren in benachbarte Flächen zu ermöglichen. Auch eine jeweils nur einseitige Pflege verhindert negative Folgen für die Tierwelt.

Die Pflege darf nur im Zeitraum zwischen 30. September und 1. März erfolgen. Anzustreben wären am Rand der Gehölze breite Krautsäume, die gelegentlich zu mähen sind.

- Heckenpflege durch regelmäßigen Stockhieb bzw. plenterartige Entnahme von Einzelgebüschen; Stockhieb in einem Turnus von 15 – 25 Jahren auf jeweils maximal einem Drittel der Gesamtlänge/Jahr; Belassung landschaftsprägender Überhälter und Kopfbäume sowie Großsträucher als Ansitzwarten; Schonung und Förderung seltener Baum- und Straucharten (z.B. Wildrosen und Weißdorn-Kleinarten)
- Verbindung der Gehölzbestände durch geeignete Vernetzungsstrukturen
- Erhalt und Entwicklung verschiedener Alters- und Sukzessionsstadien; Förderung breiter Säume entlang von Hecken (v.a. entlang der Süd- und Westseite) und um Feldgehölze als ungedüngte Pufferstreifen.

14.3.4 Gewässer

Die Erhaltung naturnaher Gewässer in ihrer Dynamik und Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt ist ein wichtiges Ziel der Landschaftsplanung. Eingriffe in die Fließgewässerökosysteme sollen unterbleiben.

Im Gemeindegebiet von Wendelstein ist die Schwarzach relativ naturnah entwickelt und nahezu durchgängig von einem Auwaldstreifen gesäumt. Das Gleiche gilt für die Waldbäche innerhalb des Reichswaldes, die sich durch besondere Naturnähe auszeichnen. Die anderen Bachläufe, die durch landwirtschaftliche Flächen verlaufen, sind dagegen meist begradigt und grabenartig ausgebaut (Bsp. Lohbach). Auch ein Gehölzsaum fehlt häufig und die intensive landwirtschaftliche Nutzung reicht bis ans Ufer. Vordringliches Ziel ist es deshalb, den Gewässern mehr Raum zu schaffen um Möglichkeiten für Renaturierungsmaßnahmen oder Pufferzonen zu erhalten.
Die Bäche, die durch den Reichswald fließen, sind in einer naturnahen Ausprägung vorhanden und sollten auch so erhalten bleiben. Der mittlere und östliche Abschnitt des Hembachs ist von Wiesen gesäumt, begleitende Gehölzbestände fehlen. Der westliche Abschnitt wird direkt von Wald begleitet.

Bestehende Gehölzsäume sollten plenterartig (Entnahme von Einzelbäumen) bzw. durch abschnittsweisen, am besten einseitigen Stockhieb (maximale Einschlagslänge 50 m am Stück) genutzt werden.

14.3.5 Sachgemäße und vorbildliche Waldbewirtschaftung

Private Waldbesitzer sind nach Art. 14 BayWaldG zur sachgemäßen Waldbewirtschaftung verpflichtet.

Der Wald ist sachgemäß zu bewirtschaften und vor Schäden zu bewahren. Die sachgemäße Waldwirtschaft zeichnet sich durch nachfolgende Kennzeichen aus. Hierzu sind insbesondere

- „ 1 bei der Waldverjüngung standortgemäße Baumarten auszuwählen und standortheimische Baumartenangemessen zu beteiligen sowie die Möglichkeiten der Naturverjüngung zu nutzen,
- 2. die Wälder bedarfsgerecht und naturschonend zu erschließen,
- 3. der Waldboden und die Waldbestände bei der Waldbewirtschaftung pfleglich zu behandeln,
- 4. auf die Anwendung von Düngemitteln zum Zweck der Ertragssteigerung zu verzichten und der

- 5. Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln möglichst zu vermeiden,
- 6. die biologische Vielfalt zu erhalten,“

Darüber hinaus ist eine naturnahe Bewirtschaftung des Waldes ratsam. Die naturnahe Waldwirtschaft zeichnet sich durch folgende Kennzeichen aus

- Bestandsaufbau überwiegend aus standortheimischen Baumarten,
- gestufter Altersaufbau und kleinflächiger Wechsel von Beständen unterschiedlichen Alters,
- Verzicht auf Kahlschlag,
- Einzelstammweise Nutzung (Plenterung) oder gruppenweise Nutzung (Femelhieb),
- Belassung von Alt- und Totholz (Altholzanteil 10% anstreben),
- Nutzung von Naturverjüngung und natürlicher Sukzessionsentwicklung,
- Erhalt und Pflege auch seltener Baumarten
- Erhalt und Entwicklung breiter und gebuchteter Waldränder und Waldsäume,
- Waldwegebau mit Rücksicht auf Biotope und Sonderstandorte,
- Verzicht auf Chemieeinsatz und Düngung.

Ein Teil der Wälder im Gemeindegebiet ist in Privatbesitz. Auch hier sollten Grundsätze des naturnahen Waldbaus berücksichtigt werden.

In den überwiegend durch Nadelgehölze geprägten Wäldern soll der Laubholzanteil im Zuge der Verjüngung deutlich erhöht werden. Dabei sind vorhandene Laubgehölze zu erhalten und zur Naturverjüngung) zu nutzen.

Rodungen sind nicht anzustreben. Die von einer möglichen Gewerbegebietserweiterung betroffene Waldfläche wurde vor allem deshalb einbezogen, um im Zusammenhang mit der geplanten Verbindungsstraße ausreichende Grundstückstiefen für eine sinnvolle gewerbliche Nutzung zu erreichen. Des Weiteren sind nur kleinere, teils eingezäunte Waldflächen für Siedlungsabrundungen betroffen. Des Weiteren sind die Vorgaben des Waldfunktionsplanes zu berücksichtigen.

Sonderstandorte innerhalb des Waldes, die häufig besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen, sollen unter besonderer Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes gepflegt werden. Hier sind auch Schwerpunkte zur Förderung liegenden und stehenden Totholzes anzustreben. Derartige Sonderstandorte mit besonderen Funktionen für den Naturschutz sind im Gemeindegebiet sind:

- Bachauen und Quellbereiche
- extrem trockene Sandstandorte.

Staatswälder sind darüber hinaus gem. BayWaldG vorbildlich zu bewirtschaften.

„Der Staatswald dient dem allgemeinen Wohl in besonderem Maß und ist daher vorbildlich zu bewirtschaften. Er ist zudem auf Dauer in alleiniger öffentlich rechtlicher Verantwortung zu bewirtschaften. Die mit der Bewirtschaftung und Verwaltung betrauten Stellen haben insbesondere standortgemäße, naturnahe, gesunde, leistungsfähige und stabile Wälder zu erhalten oder zu schaffen. Hierzu soll die natürliche Verjüngung der standortgemäßen Baumarten durch eine auf einen artenreichen und gesunden Wildbestand ausgerichtete Bejagung im Wesentlichen ohne Schutzmaßnahmen ermöglicht werden. Die mit der Bewirtschaftung und Verwaltung betrauten Stellen haben ferner

- „ 1. die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes und seine biologische Vielfalt zu sichern und zu verbessern, bei allen Maßnahmen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- 2. die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen,
- 3. die Holzerzeugung möglichst zu steigern, die hierzu erforderlichen Holzvorräte zu halten, die Walderzeugnisse nach wirtschaftlichen Grundsätzen zu verwerten,
- 4. den Wald vor Schäden zu bewahren,
- 5. besondere Gemeinwohlleistungen zu erbringen und
- 6. besondere Belange der Jagd, wie die Reduktion von Schwarzwild und die Bestandssicherung ganzjährig geschonter Wildarten, zu berücksichtigen."

Ebenso sind Körperschaftswälder gem. BayWaldG vorbildlich zu bewirtschaften. Über die für alle Waldbesitzer hinaus geltenden Vorgaben gilt es hierfür ebenfalls:

- „ die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes und seine biologische Vielfalt zu sichern und zu verbessern, bei allen Maßnahmen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- die Holzerzeugung möglichst zu steigern, die hierzu erforderlichen Holzvorräte zu halten, die Walderzeugnisse nach wirtschaftlichen Grundsätzen zu verwerten,
- den Wald vor Schäden zu bewahren".

Empfehlungen für die Waldbewirtschaftung

- Förderung standortgemäßer, möglichst naturnaher Laub- und Mischwälder unter besonderer Berücksichtigung bereits vorhandener naturnaher Restbestände und Sonderstrukturen mit erhöhter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz; Vermeidung bzw. Umwandlung von Nadelholzreinbeständen
- Bewirtschaftung der Wälder unter Erhalt der Bodeneigenschaften und Wasserverhältnisse (Verzicht auf Maßnahmen der Entwässerung, Düngung oder Kalkung); auch Belange des Landschaftsbildes sollten Berücksichtigung finden (Erhalt der Vielgestaltigkeit und Farbkontraste), nach Möglichkeit Verzicht auf forstliche Arbeiten während der Vogelbrutzeit
- Erhöhung der Alt- und Totholzbestände und des Anteils älterer Bäume durch möglichst hohe Umtriebszeiten
- Bevorzugung langfristiger Verjüngungsverfahren mit Naturverjüngung; Orientierung der Zielbestockung an der potentiell natürlichen Vegetation (Bewirtschaftung nach den Grundsätzen des naturnahen bzw. naturgemäßen Waldbaus); Zulassung natürlicher Sukzession mit Schlag- und Staudenfluren sowie Vorwaldstadien; Verringerung überhöhter Schalenwildbestände
- Erhalt bzw. Förderung lichter Kiefernwaldränder auf südexponierten Trockenstandorten durch gelegentliche Entnahme aufkommender Gehölze und Freistellung in Verbuschung befindlicher Bereiche zur Förderung des Trockenbiotopverbundes
- Verbesserung der Waldränder durch Schaffung strukturreicher Übergangszonen mit breiten Krautsäumen und Strauchmantel, vor allem in Südexposition
- Erhalt großflächig unzerschnittener Wälder und deren Vernetzung
- Durchführung sämtlicher Maßnahmen im Wald und Waldrandbereich in enger Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden

14.3.6 Gestaltungsmaßnahmen in der Flur

Die landwirtschaftliche Flur im Gemeindegebiet von Wendelstein ist überwiegend großräumig strukturiert. Hecken und Feldgehölze sind nur vereinzelt vorhanden. Wünschenswert wäre deshalb eine Anreicherung der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Gehölzstrukturen oder Feldrainen.

Durch die Anlage von Hecken und Feldrainen soll die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht behindert werden, derartige Elemente sind deshalb vor allem entlang von Wirtschaftswegen oder Straßen sinnvoll. Die Breite von Heckenstreifen soll 8 m, besser 10 m nicht unterschreiten. Weiterhin sind Hecken vor allem als Verbundstrukturen zwischen Wäldern sinnvoll.

Wo die Gliederung des Landschaftsbildes im Vordergrund steht, sind auch wegbegleitende Baumreihen wirkungsvolle Landschaftsbildelemente. Sie sollten von den Orten ausgehend in die Flur reichen oder entlang von Gemeindeverbindungsstraßen bevorzugt angelegt werden.

Die teils kleinteilige Flur im Gemeindegebiet von Wendelstein ist zudem Lebensraum von teils in starkem Rückgang befindlichen Feldvogelarten (Bsp. Feldlerche, Rebhuhn). Diese Arten brauchen neben Kleinstrukturen eine eher weite offene Landschaft, so dass Heckenpflanzungen hier kontraproduktiv sind. Im Landschaftsplan sind deshalb auch mehrere Teilbereiche gekennzeichnet, in denen die Förderung von Feldvogelarten im Vordergrund stehen sollte. Anzustrebende Maßnahmen sind

- Belassen von jungen Brachestadien und spät gemähten Flächen,
- Belassung von unbewirtschafteten Ranken und Rainen,
- bewusste Schaffung von Lerchenfenstern und nutzbaren Kleinstrukturen.

14.4 Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - Biotopverbund

Im Landschaftsplan sind Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dargestellt. In diesen Gebieten sollen vorrangig Landschaftspflegemaßnahmen durchgeführt und Förderprogramme eingesetzt werden um den Biotopverbund zu verbessern. Sie sind abgeleitet aus den Bestands- und Bewertungsaussagen zu den Ressourcen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie Landschaftsbild (vgl. Umweltbericht).

Bei den Räumen handelt es sich überwiegend um Flächen, die hohe Entwicklungsmöglichkeiten zu wertvollen Lebensräumen besitzen oder für den Biotopverbund bedeutend sind. Auch für die Sicherung der übrigen Schutzgüter sind diese Flächen wertvoll.

Im Gemeindegebiet von Wendelstein sind es vor allem die Talauen der Schwarzach und der anderen Bäche sowie der Nürnberger Reichswald, die als Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dargestellt sind. Sie bilden das Grundgerüst für den Biotopverbund im Gemeindegebiet. Weiterhin sind die anmoorigen, überwiegend als Grünland genutzten Teilbereiche südlich und westlich von Raubersried von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt.

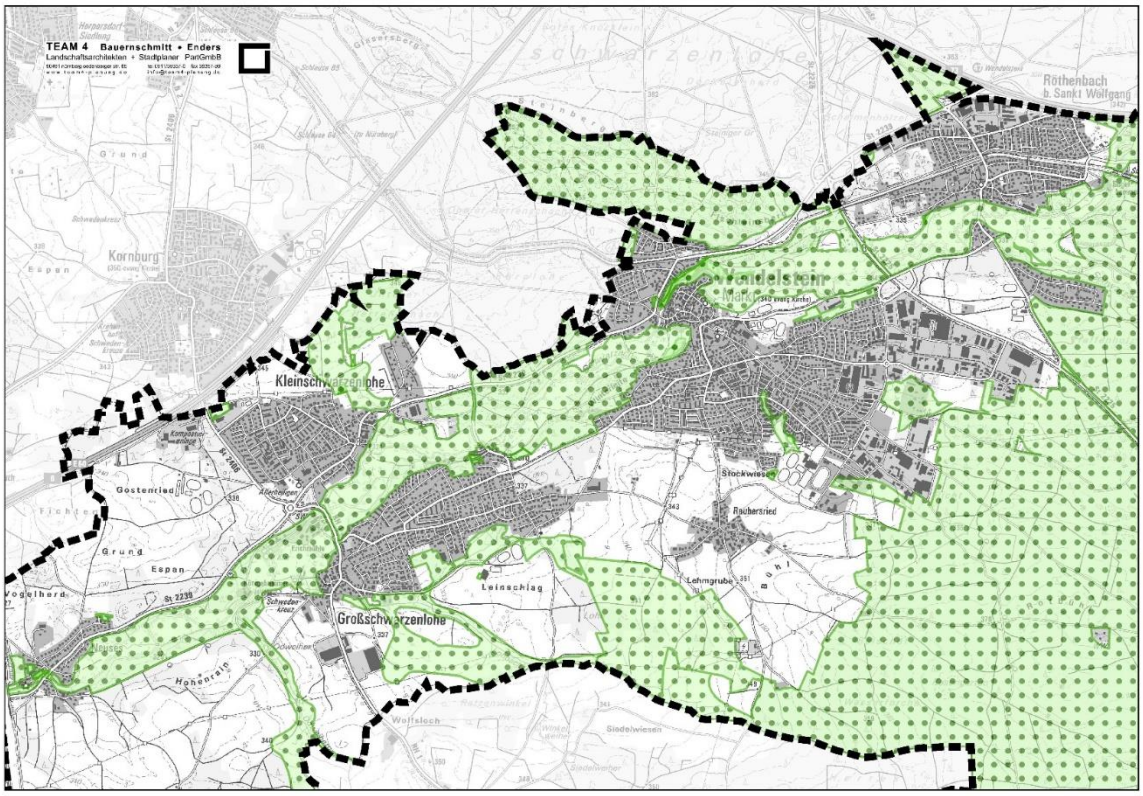


Abb. Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – Biotopverbund (Ausschnitt)

Für die Landwirtschaft ergibt sich aus der im Landschaftsplan gewählten Darstellung keine Einschränkung in der Bewirtschaftung, vielmehr sind die dargestellten Flächen **Schwerpunktgebiete für den Einsatz von Förderprogrammen**, d.h. die Fördermittel des Naturschutzes, insbesondere das Vertragsnaturschutzprogramm, sind auf diese Flächen zu konzentrieren.

Darüber hinaus stellen diese Gebiete eine **Gebietskulisse** dar, innerhalb derer **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** für Beeinträchtigungen im Rahmen von Eingriffen (z.B. Siedlungsentwicklung) besonders sinnvoll umgesetzt werden können. Die Gebiete sind so abgegrenzt, dass sie neben bereits wertvollen Bereichen einen erheblichen Anteil an entwicklungsfähigen, derzeit intensiv genutzten Bereichen umfassen. Hier können im Rahmen eines sinnvollen Gesamtkonzeptes Maßnahmen zur Verbesserung der Ressourcen Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild umgesetzt werden. Auch der von der Gemeinde begonnene Aufbau eines Öko-Kontos soll sich innerhalb dieser Flächen konzentrieren (vgl. Kap. 15.2).

Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK)

In den im Landschaftsplan dargestellten Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind ebenfalls dazu geeignet, **Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK)** zu konzentrieren. Hierfür eignen sich insbesondere folgende, durch die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) definierte Maßnahmen in Acker- und Grünlandlebensräumen:

Maßnahmen in trockenen bis feuchten Offenlandbiotopen

- Maßnahmen zur Extensivierung, Entwicklung und Erhaltung von artenreichem Dauergrünland (z.B. extensive Wiese- oder Weidenutzung, Altgrasstreifen)
- Maßnahmen zur Extensivierung, Entwicklung und Erhaltung von artenreichem Dauergrünland (z.B. zeitlich versetzter Mahdtermin von Teilflächen)
- Entwicklung und Pflege von ökologisch wertvollen Ufersäumen an Gräben, Bächen und Flüssen
- Entwicklung und Pflege von Trockenrasen und Halbtrockenrasen, Heiden oder wärmeliebenden Säumen

Weiterhin definiert die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) PIK-Maßnahmen für Acker- und Waldlebensräumen.

Maßnahmen für Feldbrüter sind hierbei bevorzugt in offenen Landschaften unterzubringen.

Maßnahmen in Ackerlebensräumen

- Maßnahmen der extensiven Ackerflur (z.B. Ackerwildkrautstreifen/Brachestreifen)
- Ackerbrachen und schlagintegrierte Naturschutzbrachen
- Maßnahmen zur Schaffung artspezifisch geeigneter Habitate in Ackerlebensräumen (z.B. Feldlerchenfenster, Kiebitzfenster, Rebhuhnstreifen, Blühstreifen, Mehrjährige Wildpflanzenmischungen, Anbau von Luzerne oder Kleegras, Zwischenfruchtanbau, Anbau von Sommergetreide, Stoppelbrache, weiter Reihenabstand (doppelt o. dreifach), Flaches Pflügen, Bewirtschaftungs- (PSM und Düngung) und Ernteverzicht von Getreide)
- Kurzumtriebsplantagen mit naturschutzfachlichen Bewirtschaftungsauflagen (KUP)

Maßnahmen in Gehölzbiotopen und Wäldern

- Anlage und Entwicklung von Streuobstwiesen
- Offenhaltung und Pflege von naturschutzfachlich wertvollen, aber zuwachsenden Lichtungen, Waldwiesen, Brennen, Bachtälern
- Neuanlage, Entwicklung und Pflege von gebietsheimischen Laubgebüschen, Feldgehölzen oder (Baum-)Hecken auf unterschiedlichen Standorten (feucht bis trocken)
- Maßnahmen zur Neuanlage, Entwicklung und Pflege von strukturreichen, standortheimischen Wäldern und Waldrändern auf unterschiedlichen Standorten (feucht bis trocken)
- Maßnahmen zur Entwicklung natürlicher Waldgesellschaften, Schaffung lichter Waldbestände und von Sonderstandorten im Wald (z.B. Waldumbau, Auslichtung von Waldbeständen, etc.) (Vgl. Kap. 15.4).
- Kleinflächige oder punktuelle Maßnahmen im Wirtschaftswald (z.B. Bereitstellung von Biotop-/Höhlenbäumen)

Maßnahmen des zertifizierten ökologischen Landbaus (z.B. Umstellung der konventionellen Bewirtschaftung)

14.5 Vordringliche Pflegemaßnahmen - Artenschutzmaßnahmen

Pflegemaßnahmen im Offenland

Die folgenden Maßnahmen sollten mit besonderer Priorität durch den Landschaftspflegeverein in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und örtlichen Landwirten umgesetzt und gefördert werden.

Nr.	Bezeichnung/Lage	Maßnahmen
1	Magerrasen um Neuses	Pflege, Erhalt und Entwicklung der Magerrasen, insbesondere Entbuschung und teils Schaffung von Rohbodenstandorten
2	Extensivwiese südlich Neuses	Pflege und Erhalt der Extensivwiese, Mahd mit Mähgutentfernung
3	Magerrasen nördlich Kleinschwarzenlohe	Pflege, Erhalt und Entwicklung des Magerrasen, insbesondere Entbuschung und teils Schaffung von Rohbodenstandorten
4	Neophyten nördlich Kleinschwarzenlohe	Entfernung der Neophyten (v.a. Späte Traubenkirsche)
5	Schwarzachaue	Entwicklung der Gewässer und Talräume zu funktionsfähigen Lebensräumen und Verbundachsen, Nutzungsextensivierung, Entwicklung von Feucht- und Nasswiesen sowie Hochstaudenfluren und Ufersäumen
6	Grünzäsuren zwischen Klein- und Großschwarzenlohe, Wendelstein und Röthenbach	Freihalten der Freiflächen und Waldflächen von Bebauung, Verbesserung der Funktion im Biotopverbund
7	Feuchtwiese östlich Großschwarzenlohe	Extensive Nutzung, Entfernung von Gehölzaufwuchs
8	Magerrasen bei Sorg	Pflege und Erhalt des Magerrasen, Pflegemahd verbrachter Teilbereiche und örtliche Schaffung von Rohbodenstandorten
9	Feuchtwiesen bei Wendelstein	Pflege und Erhalt der Feuchtwiesen, Optimierung der Nutzung und Anpassung der Bewirtschaftungszeiträume
10	Feuchtwiesen und –Biotope bei Röthenbach	Pflege und Erhalt der Feuchtwiesen, Nutzungsextensivierung, gelegentliche Mahd mit Mähgutentfernung
11	Magerrasen bei Röthenbach	Pflege und Erhalt der Magerrasen, Nutzungsextensivierung
12	Brache östlich Röthenbach im Schwarzachtal	Gelegentliche Mahd mit Mähgutentfernung, ggf. teilweise Entwicklung zu Auwald zulassen
13	Feuchtbiotop bei Sperberslohe	Pflege und Erhalt der Feuchtwiesen, Nutzungsextensivierung, gelegentliche Mahd mit Mähgutentfernung

Pflegemaßnahmen an Gewässern

Die erforderlichen Pflegemaßnahmen sind in einem Gewässerentwicklungskonzept zu konkretisieren (s. Kap. 15.3).

Artenschutzmaßnahmen

Spezielle Artenschutzmaßnahmen sind im Gemeindegebiet mit Ausnahme spezieller Maßnahmen im Vogelschutzgebiet Nürnberger Reichswald (eigener Managementplan vorhanden) nach derzeitigem Stand über die oben geschilderten Maßnahmen hinaus nicht erforderlich.

14.6 Lenkung der Erstaufforstung

Die Erstaufforstung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke wird durch den Freistaat Bayern gefördert, um die Überschusssituation in der Landwirtschaft zu verringern und Verbesserungen im Naturhaushalt zu erreichen.

Hieraus wird deutlich, dass die positiven Auswirkungen einer Erstaufforstung vor allem in intensiv agrarisch genutzten Landschaften erreicht werden. Die zur Verfügung stehenden Fördermittel sind öffentliche Mittel, die so einzusetzen sind, dass ein hoher Gesamtnutzen entsteht.

Die **rechtlichen Grundlagen der Erstaufforstung** werden im Art. 16 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) geregelt:

"(1) Die Aufforstung nicht forstlich genutzter Grundstücke mit Waldbäumen durch Saat oder Pflanzung bedarf der Erlaubnis. Dies gilt auch für die Anlage von Kulturen zur Gewinnung von Christbäumen und Schmuckreisig sowie Kurzumtriebskulturen.

(2) Die Erlaubnis darf nur versagt oder durch Auflagen eingeschränkt werden, wenn die Aufforstung Plänen im Sinne des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes widerspricht, wenn wesentliche Belange der Landeskultur oder des Naturschutzes und der Landschaftspflege gefährdet werden, der Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird, oder erhebliche Nachteile für die umliegenden Grundstücke zu erwarten sind .
(2a) Art. 39a bestimmt, für welche Aufforstungsvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

(3) Der bei der Erstaufforstung einzuhaltende Grenzabstand kann im Rahmen einer Auflage größer als in den Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch festgelegt werden.

(4) Soweit in auf Gesetz beruhenden Plänen Flächen zur Aufforstung vorgesehen sind, bedarf die Erstaufforstung keiner Erlaubnis. In solchen Fällen ist der Abschluss der Aufforstung der Unteren Forstbehörde anzuzeigen.

(5) In Fällen, in denen aus zwingenden Gründen des öffentlichen Wohls die Aufforstung geboten ist, haben die Eigentümer und Nutzungsberechtigten die Aufforstung zu dulden.

(6) Auf die Erstaufforstung von Flächen im Sinne des Absatzes 5 ist im Rahmen der Förderung der Forstwirtschaft hinzuwirken. Die Erstaufforstung solcher Flächen ist durch Zusammenlegung im Flurbereinigungsverfahren zu erleichtern. Soweit sich für Erstaufforstungen im Sinne des Absatzes 5 keine Träger finden, sollen der Freistaat Bayern oder sonstige Gebietskörperschaften die Flächen erwerben und aufforsten.

(7) Sind Grundstücke nach Absatz 1 ohne Erlaubnis oder einer Auflage zuwider aufgeforstet worden, kann die Beseitigung der Aufforstung angeordnet werden, wenn und soweit die Erlaubnis hätte versagt werden dürfen."

Im Landschaftsplan wurde geprüft, in welchen Bereichen des Gemeindegebietes eine Erstaufforstung wesentliche Belange des Naturschutzes oder Landschaftspflege gefährden oder den Erholungswert der Landschaft beeinträchtigen würde.

Im Gemeindegebiet von Wendelstein bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Einschränkungen möglicher Erstaufforstungen. Lediglich im Bereich der Talräume mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, die im Offenland liegen, sollen keine größeren Erstaufforstungen erfolgen, um diese Talräume als Offenlandlebensräume zu erhalten.

Ausgenommen hiervon werden kleinflächige Entwicklungen von Auwaldflächen in vom Landschaftsbild her weniger bedeutenden Flächen (insbesondere ohne abriegelnde Wirkung). Diesbezüglich wäre insbesondere das Schwarzachtal östlich Röthenbach hinsichtlich einer Auwaldentwicklung zu prüfen.

15. UMSETZUNG DES LANDSCHAFTSPLANES

Im Landschaftsplan werden mehrere Maßnahmen vorgeschlagen, die einer Vertiefung durch Folgeplanungen bedürfen oder die nur auf freiwilliger Basis mit dem Grundstückseigentümer umgesetzt werden können.

Neben Folgeplanungen kommt der Umsetzung des Landschaftsplanes in Zusammenarbeit mit der örtlichen Landwirtschaft z.B. in Flurneuordnungsverfahren besonders hohe Bedeutung zu.

15.1 Folgeplanungen

Grünordnungspläne

Für alle größeren Baugebiete sind die Belange des Naturschutzes und der Landespflege in qualifizierten Grünordnungsplänen als Bestandteil eines Bebauungsplanes umzusetzen. Grünordnerische Elemente prägen erheblich die Raumbildung und müssen von Anfang an in die Bebauungsplanung einfließen.

Grundsätzlich ist auf die ausreichende Sicherung freier Flächen, eine möglichst geringe Versiegelung, die Ortsrandgestaltung und Durchgrünung mit großkronigen Laubbäumen hinzuwirken.

15.2 Ausgleichs- und Ersatzflächen - Ökokonto

Im Rahmen der Eingriffsregelung können im Zuge von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Umsetzungen des Landschaftsplanes erfolgen.

Die Neuregelungen des BauG vom 1.1.1998 erleichtern die vorausschauende Bereitstellung von Kompensationsflächen und die vorgezogene Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto). Die räumliche und zeitliche Entkoppelung führt zu größeren Handlungsspielräumen für die Gemeinde und Kostenvorteilen bei der Beschaffung von Ausgleichsflächen.

Der Markt Wendelstein besitzt bereits seit Jahren ein Ökokonto. Dieses wird derzeit fortgeschrieben. Alle Ökokontoflächen wurden im Jahr 2017 zum einen hinsichtlich der grundsätzlichen Durchführung der erforderlichen Maßnahmen, zum anderen auch hinsichtlich des Entwicklungszieles geprüft. Das Ergebnis liegt der Marktgemeinde vor.

Defizite sollen durch gezielte Maßnahmen ausgeglichen und noch erforderliche Maßnahmen nachgeholt werden.

Geeignete Flächen zum Aufbau des Ökokontos

Die Darstellungen im Landschaftsplan geben damit auch Hinweise auf Flächen, die bei günstigen Gelegenheiten durch die Gemeinde erworben und entsprechend aufgewertet werden können.

Folgende Maßnahmen wären als sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen gut geeignet.

- Anlage von Extensivgrünland und Extensivierung von Intensivgrünland,
- Anlage von Pufferstreifen an Gewässern,
- Anlage von Rückhaltemulden, von Feuchtbiotopen und Kleingewässern,
- Anlage von Streuobstwiesen.

Der Markt Wendelstein hat bereits mehrere Grundstücke an das Ökokonto gemeldet. Sofern sie bereits umgesetzt und Eingriffen zugeordnet wurden, sind sie im Landschaftsplan als Ausgleichs- und Ersatzflächen dargestellt.

15.3 Gewässerentwicklungskonzept

Wünschenswert wäre ein Gewässerentwicklungskonzept (GEK) für alle Gewässer III. Ordnung im Marktgebiet.

Ziel des Gewässerentwicklungskonzeptes ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Fließgewässersystems einschließlich des Überschwemmungsgebietes, soweit die im Bearbeitungsgebiet bestehenden Restriktionen dies zulassen.

Um den Aufwand für die Wiederherstellung bzw. die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit sowie erforderlicher Unterhaltungsarbeiten zu minimieren, soll die Eigenentwicklung des Gewässers soweit möglich unterstützt werden. Der vorbeugende Hochwasserschutz soll durch geeignete Maßnahmen gefördert werden.

Ein GEK wird derzeit mit 75% bezuschusst, zusätzlich werden Unterhaltungsmaßnahmen nach den Vorgaben des GEK mit 30% gefördert. Ansprechpartner ist das WWA Nürnberg.

15.4 Förderprogramme des Naturschutzes und der Land- und Forstwirtschaft

Die Förderprogramme des Naturschutzes, der Land- und Forstwirtschaft honorieren die immer wichtiger werdenden **Umweltleistungen** der Landwirtschaft und Forstbewirtschaftung.

Einige Landwirte haben bereits Verträge mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt bzw. dem Landwirtschaftsamt zur Pflege von Biotopen und zur extensiven Nutzung abgeschlossen.

Das **Vertragsnaturschutz-Programm (VNP)** ist seit April 1995 in Kraft und regelt unter einem Förderdach die finanziellen Zuwendungen der bisherigen Einzelprogramme

(wie Programm für Mager- und Trockenstandorte, für Streuobstbestände, für Teiche und Stillgewässer, Ackerrandstreifenprogramm, Programm für Pufferzonen).

Die Fördermöglichkeiten bestehen insbesondere für Maßnahmen und Leistungen auf folgenden Flächen:

- Flächen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), insbesondere Mager- und Trockenstandorte (ausgenommen Waldstandorte),
- Flächen, die als Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder Landschaftsbestandteile geschützt sind,
- Flächen, die in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst sind,
- ausgewählte Einzelflächen, die im Rahmen naturschutzfachlicher Programme schwerpunktmäßig für Zwecke des Natur- und Artenschutzes bereitgestellt werden.

In der Richtlinie wird weiterhin festgelegt, dass Maßnahmen auf der Grundlage qualifizierter naturschutzfachlicher Pläne und Konzepte Vorrang haben. Durch die gemeindliche Landschaftsplanung ist diese Voraussetzung gegeben.

Das Vertragsnaturschutzprogramm ist zur Umsetzung der im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen einzusetzen.

Das Bayerische Vertragsnaturschutzprogramm Wald (**VNP Wald**) honoriert weiterhin freiwillige Leistungen, die Eigentümer oder Nutzungsberechtigte für den Natur- und Artenschutz in Wäldern erbringen. Darunter folgende Maßnahmen:

- Erhalt und Wiederherstellung von Stockausschlagswäldern
- Erhalt von Biberlebensräumen
- Nutzungsverzicht
- Erhalt von Biotopbäumen
- Belassen von Totholz

Das ebenfalls eigenständig weitergeführte **Landschaftspflegeprogramm** hat die Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Lebensräume der heimischen Tier- und Pflanzenwelt zum Ziel. Gefördert werden neben den Grundstückseigentümern vor allem kommunale Körperschaften sowie Vereine und Organisationen, die sich satzungsgemäß dem Naturschutz und der Landschaftspflege widmen. Die Zuschüsse betragen bis zu 70 % der förderfähigen Gesamtkosten. Förderinhalte sind unter anderem:

- die Anpflanzung von Hecken und Feldgehölzen in ausgeräumten Landschaften,
- die Neuanlage von Lebensräumen für gefährdete Tier- und Pflanzenarten (z.B. Tümpel als Laichgewässer),
- die Pflege und Erhaltung alter Baumbestände, die als Naturdenkmal geschützt sind,
- die Renaturierung von Fließgewässern.

Ergänzend greift das **Kulturlandschaftsprogramm** des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; es zielt v.a. auf eine extensivere Bewirtschaftung der gesamten Flächen, während die Programme des Naturschutzes auf ökologisch besonders wertvolle Landschaftsteile ausgerichtet sind.

Weiterhin bestehen derzeit folgende forstliche Förderprogramme:

- Waldbauliche Förderung (WALDFÖPR). Wesentlicher Inhalt der waldbaulichen Förderung ist der Aufbau klimatoleranter, stabiler Wälder oder die Bewältigung von Schäden,
- Förderung beim Wegebau (FORSTWEG), sowie
- Förderung der Forstwirtschaftlichen Zusammenschlüsse (FORSTZUSR).

Ziel der forstlichen Förderung ist es die Waldfläche zu erhalten und zu mehren, einen naturnahen Wald zu bewahren oder herzustellen, die Waldfunktionen zu sichern und die biologische Vielfalt des Waldes zu erhalten und zu verbessern.

ANHANG
Dokumentation Öffentliche Planungswerkstatt

Öffentliche Planungswerkstatt der Gemeindeentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Kurze Zusammenfassung wesentlicher Ergebnisse

In der folgenden Zusammenfassung werden wesentliche Ergebnisse der Vorstellungen vom Vormittag (auf Themen bezogen) und vom Nachmittag (ortsteilbezogen) dargestellt. Hinsichtlich der detaillierten Ergebnisse wird auf die anliegende Dokumentation der Arbeitsergebnisse verwiesen.

1. Themenbezogene Arbeitsgruppen am Vormittag

1.1 Arbeitsgruppe A – Verkehr und Mobilität

Als Bereiche mit zeitweise massiven Verkehrsproblemen wurden in der Arbeitsgruppe die ost-west-verlaufende Staatsstraße 2239 und insbesondere die Verknüpfungspunkte mit den Ortsteilen benannt. Weiterhin treten auch auf der Rother Straße (Kreisstraße RH1) häufig Verkehrsprobleme auf. Die Probleme konzentrieren sich zu den Stoßzeiten und bei Stauungen auf der Autobahn A 6. Als mögliche Lösungsansätze wurden mehrere Umbaumaßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses (z.B. Einfädelspuren, Verbesserung von Knotenpunkten) genannt. Weiterhin wären Pförtnerampeln an den Ortseingängen wichtig, um das Einfädeln von den Ortsteilen aus auf die Staatsstraße zu erleichtern.

Weiterhin sollte der Durchgangsverkehr durch den Altort Wendelstein reduziert und der Verkehrsfluss am Wendelsteiner Plärrer optimiert werden. Ein wesentlicher Punkt dabei war die Ertüchtigung der Röthenbacher Straße, um hier einen alternativen Verkehrsabfluss Richtung Osten zu ermöglichen. Zur Entlastung der Straße „Am Kohlschlag“ wäre eine Verbindung zwischen Richtweg und Sperbersloher Straße grundsätzlich sinnvoll, dabei wäre auch eine Verlängerung in Richtung der Schulen zu prüfen, insbesondere hinsichtlich der Umweltauswirkungen.

Ergänzend wurden mehrere Vorschläge zur Verbesserung des Radwegenetzes erarbeitet (Fahrradabstellanlagen Ortskernbereich Wendelstein, Ergänzung Radwegeverbindungen und Optimierung, z.B. Sperberslohe, Sorg, Blütenstr. Sperbersloher Str.). Weiterhin wurde Vorschläge zur Verbesserung des Fußwegenetzes (Anbindung Hörnlein-Areal mit Großschwarzenlohe), des ÖPNV (Schnellbusverbindungen nach Nbg, Optimierung Anbindung Roth, Kleinbusverkehr Wendelstein, mittel- bis langfristig Anbindung Kleinschwarzenlohe an Schienenverkehr), sowie alternative Verkehrsmodelle (z.B. Carsharing) erarbeitet.

1.2 Arbeitsgruppe Natur und Landschaft

Seitens der Arbeitsgruppe Natur und Landschaft wurde vor allem die Bedeutung auch intensiv genutzter Ackerflächen als Teil der Landschaft betont. Der Verbrauch landwirtschaftlicher Fläche („Flächenfraß“) soll gestoppt werden, die Zahl landwirtschaftlicher Betriebe ist im Gemeindegebiet bereits deutlich zurückgegangen. Es wurde kritisiert, dass landwirtschaftliche Flächen oft bedenkenlos geopfert würden, während Waldflächen grundsätzlich tabu seien.

Betont wurde auch die Bedeutung von Ackerflächen als Lebensraum z.B. für feldbrütende Vogelarten. Hier sind Pflanzmaßnahmen oft kontraproduktiv. Andererseits wären auch Streuobstwiesen und Hecken sinnvoll.

Der Lohbach wurde als besondere Struktur genannt, ebenso das Wernloch.

In den Ortschaften sind bereits zahlreiche Bäume verschwunden. Eine Baumschutzverordnung ist erforderlich.

Bei der Durchforstung der Staatswälder wurde ein Mitspracherecht gefordert.

Ergänzend wurde auf die Gesundheitsgefährdung durch Hochspannungsleitungen hingewiesen.

1.3 Arbeitsgruppe Freizeit und Naherholung

Die Arbeitsgruppe Freizeit und Naherholung hat den geplanten Standort für ein Freizeitbad in Kleinschwarzenlohe für nicht erforderlich eingeschätzt. Wenn ein Schwimmhalle sinnvoll wäre, dann wäre ein Standort bei den Sportanlagen an der Alten Salzstraße südlich Röthenbach, vor allem aus verkehrstechnischer Sicht, besser geeignet. Grundsätzlich sinnvoll wäre auch die Einrichtung eines Naturbades oder eines Flussbades an der Schwarzach östlich von Wendelstein. An der Schwarzach unterhalb der St.-Georgs-Kirche gab es schon mal ein Naturbad.

Ein Bedarf an neuen Veranstaltungshallen wurde nicht gesehen, es wäre aber wichtig vorhandene Hallen sukzessive zu Mehrzweckhallen umzubauen.

Im Bereich Bildung wäre ein Bedarf lediglich im Bereich des Gymnasiums und der Waldorfschule in Wendelstein gegeben, hier sollten Flächen für künftige Erweiterungen freigehalten werden. Ansonsten ist die Schulversorgung ausreichend. Auch die Versorgung mit Sportflächen ist ausreichend, hier ist wegen der demographischen Entwicklung eher abzusehen, dass im Flächennutzungsplan dargestellte Reserveflächen beim TSV Röthenbach nicht erforderlich sind. Eventuell wäre auch eine Zusammenlegung von Vereinen und Vereinssportanlagen sinnvoll. Die frei werdenden Flächen könnten umgenutzt werden.

Auch diese Arbeitsgruppe sieht einen Bedarf hinsichtlich des Ausbaus von Radwegen, z.B. in Sperberslohe. Zu verbessern wäre auch die Talquerung von Sorg zum LDM-Kanal.

1.4 Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung

In der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung war man sich einig, dass für den Markt Wendelstein eine stabile Bevölkerungsentwicklung oder höchstens ein moderates Wachstum anzustreben ist. Eine Bauflächenausweisung sollte möglichst nur unter Federführung der Gemeinde als Projektträger und zeitlich gestreckt in kleineren Abschnitten erfolgen. Dabei sind unterschiedliche Siedlungsstrukturen möglichst immer gemischt zu entwickeln (Einzelhäuser, Reihenhäuser, kleinere Wohneinheiten). Ein größerer Baulandbedarf ist auch deshalb nicht erforderlich, weil künftig vermehrt Wohnhäuser aus den 60er und 70er Jahren frei werden und dort junge Familien nachziehen. Dieser Prozeß wird durch die gerade im Entstehen befindlichen Wohnangebote für Senioren noch befördert.

Allerdings wurde auch deutlich, dass ein Baulandangebot für junge Familien fehlt und diese in Nachbarorte ausweichen müssen. Hier sollte die Gemeinde tätig werden und Angebote schaffen, auch um auf die Baulandpreise einzuwirken, die bei der derzeitigen Verknappung immer höher werden. Die geplante Reihenhaussiedlung im Hörnlein-Areal ist für viele nicht attraktiv.

Bezüglich auf die Ortsteile wurde in Kleinschwarzenlohe und Großschwarzenlohe klar der Schwerpunkt bei der Entwicklung als Wohnstandort gesehen, während in Wendelstein neben Wohnen auch gewerbliche Bauflächen den Schwerpunkt bilden. In Röthenbach wurde als Schwerpunkt Wohnen gesehen, mit kleineren gewerblichen Flächen.

In allen Ortsteilen ist die Entwicklung attraktiver Ortszentren (gestaltete Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität, Versorgungseinrichtungen, Verweilbereichen) anzustreben. Neuses wurde als dörfliches Gebiet gesehen, wobei hier wegen der guten Verkehrsanbindung an die B 2 auch kleinere Gewerbeflächen geprüft werden könnten. Die Ortsteile Raubersried, Sperberslohe, Dürrenhembach und Nerreth sollen ihren dörflichen Charakter bewahren, eine wesentliche Siedlungsentwicklung ist hier nicht anzustreben.

2. Ortsteilbezogene Arbeitsgruppen am Nachmittag

Am Nachmittag war es das Ziel, die bereits im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellten, noch freien Bauflächenreserven für jeden Ortsteil zu bewerten. Dabei kam es bei einigen Teilnehmern zu Irritationen, da sie sich genötigt sahen, sich trotz grundsätzlicher Ablehnung weiterer Bauflächen mit den bestehenden Bauflächenausweisungen im Flächennutzungsplan auseinanderzusetzen.

Nicht die Frage des „Ob“ und des „Wieviel“ stand aus Sicht des Planungsbüros am Nachmittag im Mittelpunkt der Arbeit. Vielmehr sollte für den Fall, dass der Gemeinderat nicht sämtliche Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan streicht, erarbeitet werden, welche Bauflächen eventuell besser und welche Bauflächen eventuell schlechter geeignet wären. Die Diskussion „um welche Flächen geht es denn überhaupt“ wird auch im Marktgemeinderat eine zentrale Rolle spielen, deshalb sollte dies bei der Planungswerkstatt nicht ausgeklammert werden.

Dabei war es letztlich unerheblich, dass zwischen den Gruppen nicht einheitlich bewertet wurde und auch subjektive Einschätzungen eine besondere Rolle spielen. Es war das Ziel eine Reihenfolge zwischen den einzelnen Bauflächenalternativen herzustellen und besser geeignete und weniger geeignete Bauflächen zu differenzieren, aber auch alternative Entwicklungen aufzuzeigen und mögliche weitere Innenentwicklungspotentiale zu benennen.

Die Nummerierung der Bauflächen (vgl. Abb. S. 105) kann von der im vorliegenden Entwurf verwendeten Nummerierung der Bauflächen abweichen.

2.1 Großschwarzenlohe

Im Ortsteil Großschwarzenlohe wurden die Bauflächen W1 und G1 zwischen Altort und Kaufland überwiegend positiv bewertet, obwohl auch kritische Stimmen die bestehende Bebauung ohne Siedlungszusammenhang negativ bewertet haben. Allerdings sollte die bisher geplante gewerbliche Baufläche in eine gemischte Baufläche umgewidmet werden. Auf den Lohbach sollte Rücksicht genommen werden.

Die Bauflächen westlich der Rother Straße zwischen Hörnlein-Areal und Altort wurden insbesondere wegen der Betroffenheit betriebsnaher Flächen für einen örtlichen Landwirt negativ beurteilt. Positiv bewertet wurde auch die im Flächennutzungsplan dargestellte mögliche Baufläche am Mittelweg.

Neue Vorschläge für mögliche Wohnbauflächen wurden ebenfalls am Mittelweg gesehen, zum einen im Bereich der ehemaligen Brennerei und der Einbeziehung der östlich anschließenden Flächen bis zu einem bestehenden Wohnhaus sowie weiterhin eine kleinere Fläche westlich der Sportanlagen am Mittelweg.

2.2 Kleinschwarzenlohe und Neuses

Die Wohnbaufläche W1 sowie die gewerbliche Baufläche G1 nördlich des Ortes zwischen Hochspannungsleitung und Lärmschutzwall der Autobahn wurden beide negativ bewertet, insbesondere wegen Konflikten mit Natur und Landschaft sowie Naherholung. Die Baufläche M1 wurde neutral bewertet, als negativ wurde vor allem die Überprägung des gewachsenen Ortsrandes eingeschätzt. Positiv eingeschätzt wurde eine mögliche Baufläche westlich der Heilig-Kreuz-Kirche.

Mögliche neue Bauflächen wären entlang der Staatsstraße zwischen Staatsstraße und bestehendem Wohnbaugebiet denkbar, sowie östlich des Kreisels zwischen Kleinschwarzenlohe und Erichmühle.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte mögliche Standort für ein Freizeitbad wurde überwiegend negativ bewertet, eine mögliche Umwidmung in eine andere Gebietskategorie wurde aber angedacht.

In Neuses wurde das Baugebiet W1 nördlich des Ortes positiv bewertet, die kleineren Abrundungen um den bestehenden Altort (M1 bis M3) teils positiv, teils neutral. Die am Vormittag angedachte Entwicklung eines Gewerbegebietes wurde verworfen. Ein Gewerbegebiet würde nicht zur Ortsstruktur passen.

2.3 Röthenbach, Sperberslohe

Im Ortsteil Röthenbach wurde die Baufläche W1 entlang der Tiefenthalstraße durchweg negativ bewertet. Dies war die am schlechtesten bewertete Baufläche von allen Gruppen. Die Baufläche W2 wurde in zwei Hälften geteilt. Der östliche Teil wurde neutral bewertet. Hier wurde aber eher eine Entwicklung zu einer gewerblichen Baufläche gesehen. Der westliche Teil wurde negativ bewertet. Die Baufläche W3 stellt eine kleine Abrundung des Siedlungsgebietes dar und wurde positiv bewertet. Das Gleiche gilt für die Baufläche M1 an der Nibelungenstraße. Hier erfolgte der Hinweis auf die Lärmbelastung durch die angrenzende St 2239 und A9.

Im Ortsteil Sperberslohe wurde die Baufläche W1 negativ bewertet. Die Baufläche M1 neutral mit leicht negativer Tendenz. Als neue Baufläche wurde eine Fläche am nördlichen Ortseingang westlich der Staatsstraße vorgeschlagen, die auch geschwindigkeitsreduzierend wirken könnte. Zur Verbesserung des Verkehrsabflusses, bzw. insbesondere für den abbiegenden Verkehr wäre ergänzend die Anlage eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich der Alten Salzstraße mit der Staatsstraße sinnvoll.

2.4 Wendelstein und Raubersried

Die Baufläche W1 wurde überwiegend negativ bewertet, wenn überhaupt wäre die Fläche stark zu reduzieren (Grenze Espangraben). Die Bauflächen M1, G1 und G2 im Bereich der Gewerbegebiete westlich des Kohlschlages wurden überwiegend positiv bewertet, wobei hier beim G2 eine Reduzierung bzw. Umwidmung als Mischgebiet angeregt wurde. Die kleineren Bauflächen am Ortsrand von Raubersried (M1) wurden eindeutig negativ bewertet.

Als mögliche Neubauflächen wurden in der Gruppe Wendelstein zum einen die Flächen im Bereich der ehemaligen Brauerei (W2) genannt. Zum anderen wurden Nachverdichtungspotenziale im Bereich der Kleingärten unter der Hochspannungsleitung (für den Fall deren Abbau) sowie entlang der Querstraße gesehen. Im Bereich östlich des Kohlschlags wurde eine Mischbebauung zwischen derzeit entstehendem Diakonieneubau und dem bestehenden Wohnheim angedacht. Eine ost-west verlaufende Grünstruktur soll beibehalten werden. Ein städtebaulich interessanter Vorschlag war die Anregung einer Verlagerung der gewerblichen Bauflächen um die Firma Aichinger vom Bereich westlich der Straße Am Kohlschlag in die Gewerbegebiete östlich der Straße Am Kohlschlag. Hierdurch könnten Konflikte mit der bestehenden Wohnbebauung gelöst und neue Wohnbauflächen im Bestand geschaffen werden. Ein weiteres Nachverdichtungspotenzial wäre bei einer Teilverlagerung von Sportflächen nördlich der Schule möglich.

Hinsichtlich der geplanten Verbindungsstraße zwischen den Gewerbegebieten am Richtweg und der Sperbersloher Straße wurde vorgeschlagen, die Straße so zu führen, dass ein Eingriff in Waldflächen und das FFH-Gebiet vermieden wird (Verschiebung nach Westen). Zur Verbesserung des Verkehrsabflusses aus dem Gewerbegebiet wäre ergänzend die Anlage eines Kreisverkehrs im Bereich der Einmündung des Richtwegs in die Staatsstraße sinnvoll.

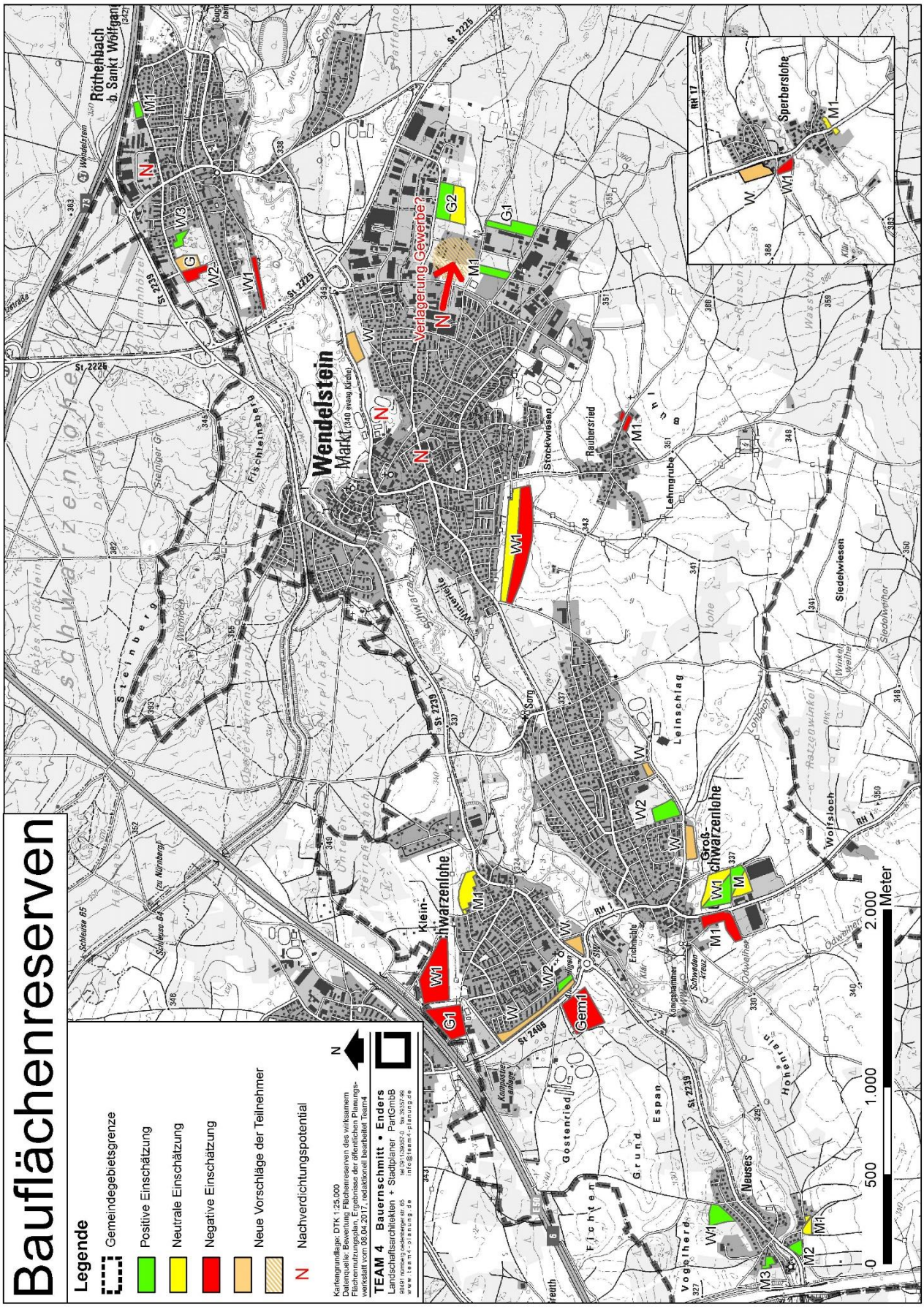


Abb.: Ergebniskarte Bewertung der Bauflächenpotentiale - Öffentliche Planungswerkstatt zur Gemeindeentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes .