

Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof“, ST Dietersdorf, Stadt Seßlach, Lkr. Coburg

Behandlung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

für die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken. Der Stadtrat der Stadt Seßlach nimmt von den eingebrachten Anregungen und Bedenken am 19.09.2023 Kenntnis. Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Datum vom 13.06.2023 haben in der Zeit vom 29.06.2023 – 31.07.2023 frühzeitig öffentlich ausgelegen und waren auf der Homepage der Stadt Seßlach unter der Internetadresse: <https://www.sesslach.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen> veröffentlicht. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Insgesamt wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben, davon haben 12 geantwortet.

Nicht geantwortet haben:

- Staatliches Bauamt Bamberg
- Bayer. Bauerverband
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
- HWK für Oberfranken
- Regierung von Oberfranken – Gewerbeaufsichtsbehörde
- Bund Naturschutz i. B. e. V. Kreisgr.
- SÜC Energie und H2O GmbH
- Reiner Wessels–Kreisheimatpfleger

Mit der Planung einverstanden waren:

- Regionaler Planungsverband Oberfranken West
- FWO Oberfranken
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Industrie- und Handelskammer zu Coburg
- Bayernwerk AG

Folgende Stellen hatten Anregungen:

- Regierung von Oberfranken
- Landratsamt Coburg
- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- Deutsche Telekom AG
- Amt für Ernährung
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Von den 8 angeschriebenen Nachbargemeinden haben 3 geantwortet.

Nicht geantwortet haben:

- Gemeinde Itzgrund

- Gemeinde Weitramsdorf
- Gemeinde Ahorn
- VG „Heldburger Unterland“
- Markt Maroldsweisach

Mit der Planung einverstanden:

- Gemeinde Großheirath
- Gemeinde Untermerzbach
- Verwaltungsgemeinschaft Ebern

Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist eine Stellungnahme von
Bürgern bzw. Bürgerinnen eingegangen.

**1. Regierung von Oberfranken, Schreiben vom 26.07.2023, Zeichen: ROF-
SG32, Ansprechpartnerin: Frau Schreiweis**

Stellungnahme:

1. Wir regen an, die Dimensionierung des Wendehammers und die Kurvenradien mit dem Kreisbrandrat und der Abfallwirtschaft bzw. dem Entsorgungsunternehmen (Erreichbarkeit der Grundstücke durch Müllfahrzeuge) abzustimmen.
2. Aufgrund der Nähe zum Friedhof sollte der Belang des Immissionsschutzes besonders sorgfältig abgewogen werden. Wir regen daher an, mit dem LRA Coburg-Immissionsschutzbehörde abzustimmen, ob Festsetzungen zum Lärmschutz notwendig/sinnvoll sind.
3. Zudem ist im Grunde jede Festsetzung des Planteils in der Begründung aufzunehmen und in Fließtextform nachvollziehbar zu begründen warum sie getroffen wird und was damit bezweckt werden soll. In manchen Teilen stellt die Begründung hier diesbezüglich zwar eine Beschreibung, aber keine richtige Begründung dar.
4. Die auf Seite 16 der Begründung angesprochene Festsetzung zur Verwendung von warmem LED-Licht für die Straßen- und Außenbeleuchtung fehlt im Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag:

Zu 1.: Die Dimensionierung des Wendehammers und die Kurvenradien werden mit dem Kreisbrandrat abgestimmt, ebenso mit dem Entsorgungsunternehmen bezüglich Erreichbarkeit der Grundstücke durch Müllfahrzeuge.

Zu 2.: Belange des Immissionsschutzes werden mit dem LRA Coburg-Immissionsschutzbehörde abgestimmt.

Zu 3.: Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu 4.: Die Festsetzung zur Verwendung von warmem LED-Licht wird im B-Plan eingetragen.

**2. Regierung von Oberfranken, Schreiben vom 26.07.2023, Zeichen: ROF-
SG34, Ansprechpartnerin: Frau Maier**

Stellungnahme:

- 1. Die Stadt Seßlach beabsichtigt, am nördlichen Rand des Ortsteils Dietersdorf Mischgebietsflächen gem. § 6 BauNVO auszuweisen, um die Realisierung einer verdichteten Wohnbebauung und eines Gewerbebetriebs planungsrechtlich

vorzubereiten. Der Geltungsbereich umfasst rd. 1 ha und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

- 2. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a BauGB) ist die Notwendigkeit der zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für bauliche Nutzungen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (vgl. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB).

Hinsichtlich der Begründung eines Bedarfs an Wohnbau- und Gewerbeflächen wird auf die Ausführungen in den "Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020/21" des StMB bzw. in der Auslegungshilfe "Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsfläche für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" verwiesen.

Im Rahmen des Projektes "Flächenmanagement 3.0" wurden 2019/2020 die Innenentwicklungspotentiale der Stadt Seßlach für die Gesamtgemeinde erfasst. Im Ergebnis wurden für Seßlach insgesamt 202 Potentialflächen (Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Hofstellen mit Restnutzung, Gewerbebrachen, Leerstände bzw. Anwesen mit Leerstandsrisiko) mit einem Flächenumfang von 28,8 ha erfasst. Allein die erfassten 63 klassischen Baulücken im Gemeindegebiet bieten ein Flächenpotential von über 6 ha. Hierbei ist zu beachten, dass bislang nicht umgesetzte Siedlungsentwicklungen, wie z.B. Grenzweg II, Autenhausen, Lindachsteig-Nord, Seßlach, Heiliggrund II, Heiligersdorf in o.g. Erfassung nicht mit einbezogen und zusätzlich Potential erheblichen Umfangs bieten!

Vor dem Hintergrund bestehender Innenentwicklungspotentiale und der prognostizierten demographischen Entwicklung wird die Ausweisung weiterer Flächen im Außenbereich aus städtebaulicher Sicht äußert kritisch gesehen.

In der Begründung wird weder auf bestehende Innenentwicklungspotentiale eingegangen, noch wird der zusätzliche Flächenbedarf begründet. Dies ist zu ergänzen. Wir bitten in diesem Zusammenhang auch darauf einzugehen, welche Maßnahmen die Stadt Seßlach ergriffen hat, um bestehende Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren.

- 3. Die vorliegende Begründung ist in ihrer inhaltlichen Darstellungstiefe zu ergänzen:

Eine Begründung muss die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (z.B. Ausschluss von Nutzungen, getroffenen Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen) und wesentlichen planerischen Entscheidungen begründen (nicht nur benennen!) sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (z.B. Kosten sowie Folgekosten) darlegen.

- 4. Die angedachte Errichtung von Mehrfamilienhäusern und damit die Schaffung von Eigentums- und/oder Mietwohnungen wird ausdrücklich begrüßt. Jedoch ist

festzustellen, dass eine entsprechende Realisierung nicht abgesichert ist. Der Bebauungsplan lässt auch eine anderweitige Bebauung zu. Da es sich um einen sog. "Angebotsbepauungsplan" handelt, ist eine zügige Bebauung der Grundstücke nicht gesichert. Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung sind Instrumente wie vertragliche Vereinbarungen (Baupflicht, Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB) oder ein Baugebot gem. § 176 BauGB zu prüfen.

Auf die Möglichkeiten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB wird hingewiesen. Da die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden ist, besteht hier die Möglichkeit, auch deutlich weitergehende Festsetzungen zu treffen bzw. ein konkretes Vorhaben festzusetzen.

- 5. Wir regen an, die getroffenen Festsetzungen zu GRZ, GFZ sowie Zahl der Vollgeschosse und Fristhöhe im Sinne des Flächensparens, aber auch vor dem Hintergrund der geplanten Mehrfamilienhausbebauung zu überprüfen und die Festsetzung nachvollziehbar herzuleiten und zu begründen.
- 6. Wir bitten in den zeichnerischen Festsetzungen zu ergänzen, ob es sich um private oder öffentliche Grünflächen handelt.
Zudem erscheint auch eine Unterscheidung in öffentliche und private Straßenverkehrsflächen erforderlich.
- 7. Unter Nr. 7 der textl. Festsetzungen ist die Gemeinde Ahorn genannt. Dies ist zu korrigieren.
- 8. Wir bitten im Sinne des Klima- und Artenschutzes sowie im Sinne der Klimaanpassung weitergehende verbindliche Festsetzung zur Begrünung der Grundstücke und der geplanten Pflanzfläche zu treffen, z.B.
 - Mind. Anzahl an Baumpflanzungen (z.B. je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindesten 1 hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten)
 - Weitergehende Pflanzvorgaben für die geplanten Heckenstrukturen (z.B. Mindestanzahl an Bäumen und Sträuchern)
 - Verbindliche Gliederung der Stellplätze durch Baumstandorte (z.B. Stellplätze sind durch Baumstandorte zu gliedern, je 5 Stellplätze ist mind. ein Baum vorzusehen)
 - Begrünung (extensive Dachbegrünung) von Flach- und flachgeneigten Dächern (z.B. auch Garagen und Nebengebäuden)
 - Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen (insb. bei gewerblichen Nutzungen).
- Wir weisen darauf hin, dass uns die Genehmigung und Wirksamkeit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Seßlach noch nicht angezeigt wurden und bitten dringend um Erledigung (Übersendung der vollständigen Planunterlagen). Auf die diesbezüglich ergangenen Schreiben vom 20.12.2019 und 24.08.2022 wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Pkt. 1-3: In der Stadt Seßlach leben derzeit 3.945 EW. Die Einwohnerzahl ist seit 1990 stetig angestiegen. es handelt sich um eine Wohngemeinde mit 23 Ortsteilen. Die Haupt-, Mittel- und Grundschule, sowie der Kindergarten befinden sich im Hauptort und in Heilgersdorf. Einrichtungen für ältere Menschen befinden sich in Seßlach und Dietersdorf. Gemeindezentren werden in Seßlach, Heilgersdorf, Dietersdorf, Autenhausen Merlach, Gleismuthausen betrieben. Ärzte und Apotheke sind in Seßlach und Dietersdorf vorhanden, weitere Infrastruktureinrichtungen sind über das Gemeindegebiet verteilt angesiedelt.

Ziel ist es, für das Grundstück am Ortsrand von Dietersdorf das im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, einen Bebauungsplan für ein „Mischgebiet“ aufzustellen und damit die Voraussetzung für eine verdichtete Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern und gewerblicher Nutzung in Form eines gering störenden Gewerbebetriebes zu schaffen. Die Flächen befinden sich in städtischer Hand.

Das Planungsgebiet soll insbesondere den Bedarf an Wohnungen für ältere Menschen decken. Die nun neu geplante Wohnanlage ist durch seine Nähe zur Diakoniestation gut gelegen und gleichzeitig nicht durch überörtlichen Verkehr gestört.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann festgestellt werden, dass durch die verdichtete Bebauung der Flächenverbrauch reduziert und der Ortsrand von Dietersdorf sinnvoll geschlossen wird. Mit der Nutzung dieses Standorts wird weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich verhindert und die im ISEK festgeschriebenen Planungsziele und Nutzungskonzepte umgesetzt:

- Verbreiterung und Aufwertung des Wohnungsangebotes Unterstützung von Vorhaben des Mietwohnungsbaus bzw. von Wohnungsbauvorhaben, die ein Miteinander von Generationen besonders fördern
- Förderung von Neuvorhaben für barrierefreie Wohnungen
-

Die Stadt Seßlach hat sich seit 2014 dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden verschrieben und im Rahmen umfangreicher gemeindlicher, regionaler, bayern- und bundesweiter Modellprojekte Ansätze zur Reaktivierung von Brachflächen und zur Hebung innerörtlicher Entwicklungspotenziale entwickelt. Partner für die Realisierung waren unter anderem die Initiative Rodachtal, der Landkreis Coburg sowie die Regierung von Oberfranken und das Amt für ländliche Entwicklung in Oberfranken.

Beispiele der umfangreichen Aktivitäten sind:

- „Flächenmanagement zur Innenentwicklung der Kommunen der Initiative Rodachtal. In diesem Rahmen erste Erhebung der Innenentwicklungspotenziale.
- 2012: „Die Flächensparer“ zur interkommunalen Entwicklung von Kommunikationsstrategien, um den Nutzen einer flächensparsamen, auf Innenentwicklung konzentrierten Siedlungsentwicklung bei Politik, Verwaltung und Bürgern zu verankern. Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF), den beteiligten Ländern und Kommunen sowie dem NABU finanzierte dreijährige Projekt war Teil des Schwerpunktes „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ des BMBF und knüpfte direkt an die vom NABU erarbeitete Vorstudie „Flächenakteure zum Umsteuern bewegen“ an.
- 2011-2013: ExWoSt-Forschungsvorhaben der Initiative Rodachtal zu Baukultur in der Praxis

- seit 2013: Entwicklung von Beratungsleistungen für private Bauherren und weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung im Rahmen der Initiative Rodachtal (30 h-Tag, Veranstaltungsreihen, Baukulturpreis etc.)
- 2013-14: Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung im Rahmen der Initiative Rodachtal mit einer breiten Anzahl an regionalen Maßnahmen, die seitdem umgesetzt wurden.
- 2020: Evaluierung des Flächenmanagements und Aktualisierung

Innerhalb der Stadt Seßlach fanden darüber hinaus weitere umfangreiche Maßnahmen zur Innenentwicklung statt. Unter anderem:

- ✓ 2021: Qualifizierung der Innenentwicklungspotenziale sowie der Siedlungsflächen im Rahmen des ISEKs der Stadt Seßlach/Gemünda mit Überplanung großflächiger Brachflächen. Dazu gehörten unter anderem das ehemalige Baywa Gelände sowie die leerstehende Gärtnerei Gelände.
- ✓
- ✓ 2014: Entwicklung und Umsetzung eines kommunalen Förderprogramms (finanziert durch Mittel der Städtebauförderung und Eigenmittel der Stadt) zur Hebung von Innenentwicklungspotenzialen.
- ✓ 2019-2020: Evaluation der Innenentwicklungspotenziale im Rahmen der Initiative Rodachtal. Durch Maßnahmen der Innenentwicklung konnten 2014-2019 durch die Stadt Seßlach 90 Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden.
- ✓ 2022 Überarbeitung des Flächennutzungsplans der Stadt Seßlach

Darüber hinaus wurden auch für öffentliche Baumaßnahmen Leerstände und Brachflächen aktiviert. Beispiele dafür sind:

- Diakonie Seßlach / Weitramsdorf in Dietersdorf
-
- die Entwicklung des leerstehenden Geländes Angelika Moden zum Einkaufsmarkt und Ärztehaus

Mit Blick auf die Nachfrage nach der Ansiedlung von Wohnen und Arbeiten wurden von der Stadt Seßlach aktive Bemühungen zur Ansiedlung gegangen.

Von den im FIM ermittelten 55 Leerständen sind derzeit noch 20 Leerstände vorhanden, davon sind 2 bereits in Sanierung

Von den im FIM ermittelten 92 Baulücken sind derzeit noch 38 Baulücken vorhanden, davon haben 8 Baulücken kein Potential für eine Bebauung. 7 Baulücken befinden sich im Eigentum der Stadt Seßlach.

Die Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale erfolgte neben den oben genannten übergeordneten Maßnahmen maßgeblich durch die Ansprache der Eigentümer und Vermittlung mit potentiellen Bauwerbern.

Die aktivierbaren Flächen, die zur Verfügung stehen und die den notwendigen Bedarf entsprechen, seniorengerechte Wohnungen anbieten zu können, sind sehr begrenzt, weshalb durch den Bebauungsplan auf den vorgesehenen Flächen nun eine Bebauung vorbereitet wird.

Andere Flächen zur Realisierung des Projektes der Fa. Patutschnick stehen nicht zur Verfügung. Im Osten von Dietersdorf sind zwar bereits gewerbliche Nutzungen

angesiedelt, z.B. Schreinereien, Autoreparaturwerkstatt, Arzt, Frisör, etc., die Flächen sind jedoch alle in Privatbesitz und die Stadt hat keinen Zugriff darauf.

Weitere Gewerbeflächen sind südlich des Stadtgebiets Seßlach, diese sind bereits alle in privater Hand und von den Gewerbetreibenden als Erweiterungsflächen vorgesehen. Das BayWa-Gelände ist mittlerweile ebenfalls wieder in privater Hand und für die Fa. Patutschnik auch aufgrund der Größe nicht geeignet (Siehe Betriebsbeschreibung). Die Betriebsbeschreibung stellt die konkrete Begründung für Auswahl und Größe dieser Flächen dar.

Die einzig zur Verfügung stehenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Seßlach und wurden in Bezug auf die geplante Nutzung untersucht:

Autenhausen, Fl. Nr.443, Grenzweg,

Größe 6258 m²

Wohngebiet, aktuell nicht erschlossen,
Bebauungsplan für Einfamilienwohnhäuser
Für Geschosswohnungsbau und Gewerbe nicht
geeignet

Heilgersdorf, Fl. Nr. 204/2, Raiffeisenstr.3

Größe 675 m²

Größe nicht für geplante Nutzung geeignet

Oberelldorf, Fl. Nr. 265/10 (705 m²),

265/9 (727 m²), 265/7 (945 m²), 265/6

(838 m²) Am Mühlberg

Flächen befinden sich am Ortsrand,
Bebauungsplan für ein Wohngebiet, derzeit nicht
erschlossen
Für Geschosswohnungsbau und Gewerbe nicht
geeignet.

Seßlach, Fl. Nr. 89, Judengasse 76

Größe 143 m²

Größe für Bebauung nicht geeignet

Die übrigen 24 Baulücken sind in privater Hand und stehen nicht zur Verfügung

Die übrigen angrenzenden Grundstücke südlich der Friedhofsstraße befinden sich im Randbereich des Altortes und wurden aufgrund der großen Nachfrage nach Bauland mit aufgenommen. Bei ihnen handelt es sich bereits um Potentialflächen aus dem Flächenmanagement. Ergänzt wurde auf Empfehlung des Landratsamtes die restliche Teilfläche aus Fl. Nr. 620 Gemarkung Dietersdorf (ehem. Gewächshaus).

Es handelt sich hier nicht um ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet, sondern um eine gemischte Baufläche, bei der durchaus der Schutz der Wohnbevölkerung sowie der Fußgänger und Fahrradfahrer eine Rolle spielt.

Aufgrund der teilweise im Randbereich des Altortes liegenden Flächen und der sinnvollen Ortsabrundung durch die zwei neu ausgewiesenen Grundstücke, sowie der bereits vorhandenen Infrastruktur (Straße, Wasser, Abwasser) wird das Vorhaben auch als überaus wirtschaftlich betrachtet. Für die landwirtschaftliche Nutzung ist die Fläche aufgrund der beengten Verhältnisse und der Nähe zum Ort nicht geeignet.

Pkt. 4: Die Möglichkeiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bekannt. Dieser wurde nicht gewählt, da ein Vorhabenträger noch nicht verpflichtet werden konnte.

Pkt 5: Aufgrund der Topografie und der geplanten Höhenentwicklung ist eine 3-geschossige Bebauung möglich. Es wird deshalb das in der Baunutzungsverordnung max. vorgegebene Maß der baulichen Nutzung von GFZ 1,2 für Gebäude mit geneigten Dächern angewendet und damit, anstelle der 2 Vollgeschosse, 3 Vollgeschosse zugelassen. Für Gebäude mit Flachdach ist die max. Höhe mit 7,5 m inklusive Attika festgesetzt, um die Gebäude höhenmäßig besser in die umgebende Landschaft einzubinden.

Pkt 6: Die zeichnerischen Festsetzungen bezüglich private bzw. öffentliche Grünzonen sowie öffentliche und private Straßenflächen werden im Plan ergänzt.

Pkt 7: Die Bezeichnung „Ahorn“ wird geändert.

Pkt 8: Bezüglich Begrünung und geplante Pflanzflächen wird folgendes im Plan geändert:

--je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Weitergehende Pflanzvorgaben zu den Hecken werden in den Festsetzungen des B-Planes festgeschrieben.

--Die Gliederung der Stellplätze durch Baumstandorte ist nicht möglich, da sonst die erforderliche Anzahl der Stellplätze nicht erreicht wird.

--Extensive Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern von Garagen und Nebengebäuden werden im Plan festgesetzt.

--Fassadenbegrünungen bei gewerblichen Nutzungen werden festgesetzt.

Pkt 9: Die Genehmigung und Wirksamkeit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird umgehend durch die Stadt Seßlach angezeigt.

3. Landratsamt Coburg, Schreiben vom 31.07.2023, Zeichen: 6102 Nr. 13=41, Ansprechpartner: Herr Ralf Mahr

Stellungnahme:

Bauwesen:

Bei den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2 „Höhe der baulichen Anlagen“ ist die Formulierung: „... darf max. 0,5 m über dem Straßenniveau, gemessen in der Mitte des Grundstücks liegen.“ nicht eindeutig und im Vollzug schwer zu prüfen bzw. umzusetzen. Es sollte ein eindeutig definierbarer Bezugspunkt gewählt werden.

Die Festsetzung beim Planzeichen „H“: „ab OK natürliches Gelände gemessen“ steht ebenfalls im Widerspruch.

Bei den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 7 „Regenrückhaltung“ wird die Gemeinde Ahorn zweimal genannt. Lt. telefonischer Rücksprache mit Herrn Keller von der Stadt Seßlach ist der Mischwasserkanal von Dietersdorf nicht an das Kanalnetz der Gemeinde Ahorn angeschlossen. Somit ist der Absatz auf Stadt Seßlach zu ändern.

Zum Planzeichen „Baugrenze“: Mit dem Satz „Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet“ werden 0,2 H in Gewerbe- und Industriegebieten angeordnet. Hier wird jedoch ein Mischgebiet geplant. Es ist klarzustellen, ob die 0,4 H nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO gemeint sind oder ob generell eine Abstandsflächen-tiefe von 0,2 H angeordnet werden soll.

Bei den sonstigen Planzeichen sollte das rote Quadrat mit „geplante Wohngebäude“ beschrieben werden und zusätzlich ein graues Quadrat für das geplante Werkstatt- und Wohngebäude dargestellt werden.

In Ziffer 1 der Begründung sollte zur Klarstellung anstatt der Errichtung eines „Wohnhauses“ die Errichtung eines „Werkstatt- und Wohngebäudes“ (durch die Fa. Patutschnick) beschrieben werden.

Beschlussvorschlag:

- Die OK FFB des EG darf max. 0,5 m über OK Gelände reichen, gemessen am höchsten Punkt des Geländes im Bereich des geplanten Gebäudes.
- Die Bezeichnung Gemeinde Ahorn wird in Stadt Seßlach geändert.
- Abstandsflächen: Nach Art. 6 Abs. 5 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H. Hier handelt es sich um ein Mischgebiet, somit Tiefe der Abstandsflächen völlig eindeutig 0,4 H
- Im Plan wird unter Sonstige Planzeichen das rote Quadrat für „geplante Wohngebäude“ und zusätzlich ein graues Quadrat für das geplante „Werkstatt- und Wohngebäude“ dargestellt.
- In Ziffer 1 der Begründung wird anstattder Errichtung eines „Wohnhauses“die Errichtung eines „Werkstatt- und Wohngebäudes“ beschrieben.
-

Stellungnahme:

Immissionsschutz:

In der Begründung des Bebauungsplans wird hierbei von einem „nicht störenden“ Gewerbebetrieb gesprochen. Das ist zu ändern, denn von diesem Betrieb gehen u. a. Lärmemissionen aus, sodass hier eher ein „nicht wesentlich störender“ Betrieb anzunehmen ist.

Beschlussvorschlag:

In der Begründung wird der Begriff „nicht störender Gewerbebetrieb“ in „nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb“ geändert.

Stellungnahme:

Naturschutz:

Die Hecke an der Nordseite des Grundstücks Fl.-Nr. 331 ist zwar nur zum Teil als Biotop kartiert. Die gesamte Hecke ist jedoch nach Art. 16 Bayerisches Naturschutzgesetz geschützt und zu erhalten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind verboten. Darauf sollte im Text nochmal hingewiesen werden.

Die Flächen mit Schutzcharakter, die Heckenbereiche und die geplanten Ausgleichsflächen sind nur gesichert, wenn sie in öffentliches (hier: kommunales) Eigentum übertragen werden.

Beschlussvorschlag:

Im Text wird nochmal darauf hingewiesen, dass die gesamte Hecke im Norden nach Art. 16 Bayer. Naturschutzgesetz geschützt und zu erhalten ist und dass Beeinträchtigungen verboten sind.

Die Flächen mit Schutzcharakter (keine Ausgleichsfläche) werden nicht öffentliches Eigentum, sondern bleiben als private Grünflächen festgesetzt und werden durch eine Grunddienstbarkeit dinglich gesichert. Dies geschieht deshalb, weil sonst zusätzliche Flächen und Wege für die Pflege durch die Stadt hergestellt werden müssten.

Stellungnahme:

Untere Bodenschutzbehörde:

Für die Grundstücke Fl.-Nrn. 331 und 333 der Gemarkung Dietersdorf in der Stadt Seßlach bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Coburg. Bestehen (z. B. nach Aushubarbeiten bei Baumaßnahmen) konkrete Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Boden-veränderungen ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde am Landratsamt Coburg einzuschalten (vgl. Art. 1 Satz 1 BayBodSchG).

Eine ortsnahe Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden nach § 12 BBodSchV ist ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden“), kulturfähiger Unterboden (z. B. „Rotlage“) und Untergrund sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigem Material (z. B. Bauschutt) zu lagern. Durch die Trennung und separate Lagerung sollen vor allem der besonders wertvolle und fruchtbare Oberboden, der gesetzlich geschützt ist (vgl. § 202 BauGB) und seine Funktionen erhalten werden. Weiter soll dadurch der unvermischte, lagenweise Wiedereinbau am Herkunftsort ermöglicht werden. Der Wiedereinbau des Aushubs am Herkunftsort reduziert die Menge des zu entsorgenden Boden-materials, verringert dadurch Verkehrsbelastungen und schont Entsorgungskapazitäten.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden im Bebauungsplan mit aufgenommen.

Stellungnahme:

Kreisbrandrat:

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge nach den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr nach Art. 5 BayBo ausgelegt sein. Siehe hierzu:

https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/2018-12-14_27_ffwr_2007.pdf

Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221 angesehen werden, die in einem Abstand von 100 m zu erstellen sind. Das

Hydrantennetz ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszulegen.

Beschlussvorschlag:

Die Zufahrten für die Feuerwehr werden nach Art. 5 BayBO ausgelegt.

Das Hydrantennetz wird im Zuge der Erschließungsplanung nach dem Arbeitsblatt W 405, DVGW ausgelegt.

**4. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Schreiben vom 27.07.2023,
Zeichen: 6-4622-CO-9032/2023, Ansprechpartner: Herr Florian Kraus**

Stellungnahme:

Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sollten vorab geprüft und soweit möglich berücksichtigt werden.

Sollte im Rahmen des Gebäudeneubaus beabsichtigt werden, den Wärmebedarf nunmehr über geothermische Anlagen sicherzustellen, weisen wir vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hin. Wir empfehlen in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach sowie der Kreisverwaltungsbehörde.

Den Brandschutz bitten wir mit dem zuständigen Brandrat abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Im Zuge der Erschließungsplanung wird ein Baugrundgutachten beauftragt. Den privaten Bauherrn wird empfohlen, ebenfalls ein Baugrundgutachten zu beauftragen.

Die Hinweise werden im B-Plan aufgenommen.

Der Brandschutz wird im Zuge der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Brandrat abgestimmt.

Stellungnahme:

Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Der Planungsbereich liegt außerhalb des vorhandenen Entwässerungsgebietes der Abwasseranlage von Dietersdorf. Die Entwässerung im angrenzenden Bereich zum Planungsgebiet erfolgt im Mischsystem.

Das Schmutzwasser aus dem Planungsbereich kann (weil die zu erwartende Schmutzfracht gering ist) an das vorhandene angrenzende Mischwasserkanalnetz angeschlossen werden. Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung verweisen wir auf das notwendige Entwässerungskonzept, das noch im Rahmen der Bauleitplanung (Darstellung Standort RRB mit Drosselmenge und Volumen) vorzulegen ist.

Bei der im Erläuterungsbericht angesprochenen Niederschlagswasserbeseitigung mit Anschluss an ein geplantes Regenrückhaltebecken im Baugebiet und Ableitung in den bestehenden Kanal in der Friedhofstraße der zum Vorfluter Rodach führt, ist zu beachten, dass der weiterführende Kanal ein Mischwasserkanal ist, der zu einem Regenüberlaufbecken führt. In diesem Fall ist die ausreichende Dimensionierung der Mischwasserbehandlung nachzuweisen.

Im Zusammenhang mit der Entsorgung des Niederschlagswassers, ist auch auf § 55 Abs. 2 WHG hinzuweisen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Wir weisen weiterhin darauf hin, dass für die Kläranlage die Planunterlagen für die nachfolgende Erlaubnis bis zum 31.12.2023 vorzulegen sind. Die Erweiterung des Planungsgebietes ist dabei zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit der Kläranlagenplanung sind auch die Mischwasserzuflüsse zur Kläranlage und die Drosselabflüsse der einzelnen Becken im Einzugsgebiet der Kläranlage zu überprüfen und festzulegen.

Bis zum 30.06.2023 waren die notwendigen Maßnahmen zur weitergehenden Phosphorelimination vorzulegen.

Für alle diese Maßnahmen liegen noch keine Unterlagen vor.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gemäß älterer Bescheide seit 2015 ein aussagekräftiger Kapazitätsnachweis der Kläranlage der Stadt Seßlach gefordert wird. Leider liegt uns dieser Nachweis bis heute nicht vor, womit immer noch unklar ist, über welche Reserven die vorhandene Kläranlage verfügt. Demnach können wir nach derzeitigem Stand nur noch dem Anschluss von kleineren Baugebieten zustimmen (wie hier mit Baugebiet am Friedhof gegeben).

Gemäß aktuellem Bescheid sind die Planunterlagen für das nachfolgende Wasserrecht (inklusive Nachweis der Kläranlage) bis spätestens zum 31.12.2023 vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

Das Entwässerungskonzept (Darstellung Standort RRB mit Drosselmenge und Volumen) wird noch dem WVA vorgelegt.

Der Ablauf aus dem RRB wird nicht, wie in der Stellungnahme beschrieben an den vorhandenen Mischwasserkanal und damit in das vorhandene RÜB eingeleitet, sondern an einen bestehenden Oberflächenwasserkanal in der Friedhofstraße, der direkt in den Vorfluter Rodach einleitet, angeschlossen.

Bezüglich der weiteren Kläranlagenplanung findet am 21.09.2023 in Seßlach ein Gespräch mit dem Planer und der Stadtverwaltung statt.

Stellungnahme:

Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete / natürlicher Wasserabfluss

Hinsichtlich des natürlichen Ablaufes wild abfließenden Wassers von der Planungsfläche bzw. von der darüber befindlichen Fläche wird auf die Beachtung der Vorgaben des § 37 WHG verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis bezüglich der Beachtung der Vorgaben des § 37 WHG wird im B-Plan aufgenommen.

Das nördlich oberhalb der Planungsfläche gelegene Gelände fällt in südöstliche Richtung zum Planungsgebiet ab. Um zu verhindern dass bei Starkregen Sturzfluten in die Bebauung abfließen, wird festgesetzt, dass entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer ein mindestens 50 cm hoher Erdwall erstellt und dauerhaft zu erhalten ist.

Dieser kann begrünt / bepflanzt werden und ist Teil der Ausgleichsfläche.

Evtl. anfallende Sturzfluten können dann über die Grünfläche oberhalb des Regenrückhaltebeckens schadlos abgeleitet werden.

Stellungnahme:

Altlasten, Bodenschutz

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. II B5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Durch Art. 12 BayBodSchG sind Staat, Gemeinden, Landkreise, Bezirke und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts gesetzlich verpflichtet, vorbildhaft dazu beizutragen, dass die Zielsetzungen und Grundsätze des § 1 BBodSchG erreicht werden. Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt (siehe auch BauGB, Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c). Deshalb sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Folgende Vorgaben sind einzuhalten:

1. Eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen ist z.B. durch eine BBB (bodenkundliche Baubegleitung) durchzuführen.
2. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und der kulturfähige Unterboden (Lößlehm), sind nach § 22 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah möglichst innerhalb dergleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit, z.B. landwirtschaftlich, zur Bodenverbesserung fachgerecht zu verwerten.
3. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken (z. B. Lärmschutzwall) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
4. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.
5. Für die verschiedenen Bauphasen (Erschließung, Bebauung), ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen (Massenbilanzen, Verwertungs-/Entsorgungskonzept).
6. Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten. Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden im Bebauungsplan aufgenommen.

**5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 31.07.2023,
Zeichen: PTI 14, Ansprechpartner: Herr Norbert Wickles**

Stellungnahme:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt.

Bitte teilen Sie uns auch mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Wir bitten im Bebauungsplan mit aufzunehmen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Telekom wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit eingeschaltet, im Bebauungsgebiet werden ausreichende Trassen für Telekommunikationslinien vorgesehen.

**6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg - Kulmach,
Schreiben vom 11.07.2023, Zeichen: AELF-CK-L2.2-4162-53-7-2,
Ansprechpartner: Herr Uwe Siegel**

Stellungnahme:

Niederschlagswasser/Grundwasserbildung:

Nach unserer Ansicht muss das Niederschlagswasser künftig wieder Vor-Ort versickern. Ein Ansatz über Zisternen (auch gemeinschaftlich genutzt) Regenwasser rückzuhalten, sowie über Sickermulden o.ä. einen Verbleib bzw. eine Grundwasserzuführung zu erreichen halten wir für einen Schritt in die richtige Richtung.

Beschlussvorschlag:

Falls es die Bodenverhältnisse zulassen, kann eine Versickerung vorgenommen werden. Ansonsten wird auf das Entwässerungskonzept mit Regenrückhaltebecken, wie auch vom Wasserwirtschaftsamt bestätigt, verwiesen.

Stellungnahme:

Arten- und Insektenschutz – Beleuchtung:

Mittlerweile plädiert eine breite Öffentlichkeit gegen Insektensterben und für einen gesicherten Artenschutz. Bei dieser Thematik hat auch die steigende Lichtverschmutzung bzw. der Beleuchtungseinsatz unserer Wohn- bzw. Gewerbegebiete einen immensen Anteil, insbesondere wenn diese Siedlungen an die Feldflur angrenzen. Die unter Punkt 7.2.1 erarbeiteten Strategien gegen eine befürchtete Lichtverschmutzung wird von unserer Seite gestützt.

Private „Hauserleuchtungen“ lehnen wir ab.

Beschlussvorschlag:

Wie unter Pkt. 7.2.3. (nicht 7.2.1.) der Begründung beschrieben, wird auf den Arten- und Insektenschutz durch entsprechende Lichtauswahl (warmes LED-Licht) eingegangen, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Immissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung:

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten auf das Baugebiet einwirken. Diese sind von den Anwohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im B-Plan ergänzt.

Stellungnahme:

Benachbarte Kulturlandschaft:

Gerne bieten wir die benachbarte landwirtschaftliche Kulturlandschaft zur Naherholung an. Wir bitten jedoch eindringlich, Vorkehrungen zu treffen, landwirtschaftliche Nutzflächen zu respektieren und nicht als Hundeklo o. ä. zu missbrauchen. Wir bitten um gegenseitige Rücksichtnahme und um ein tolerantes Miteinander.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist jedoch nicht Bestandteil des B-Planes.

Stellungnahme:

Private Gartennutzung:

Wir begrüßen außerordentlich, die Anlage von Kies- und Schottergärten sowie flächige Steinschüttungen zu untersagen.

Regenerative Energien

Wir werben ausdrücklich darum, der Solardachpflicht, welche für 2025 in Bayern geplant ist, vorzugreifen und auch auf privaten Dächern oder an privaten Fassaden den Aufbau einer Anlage zur Erzeugung von regenerativen Energien zu fordern.

Beschlussvorschlag:

Bei privaten Bauvorhaben wird bereits jetzt vielfach freiwillig der Bau von PV-Anlagen vorgenommen. Eine Solardachpflicht wird daher erst nach Einführung durch den Gesetzgeber aufgenommen.

**7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg, Schreiben vom
10.07.2023, Zeichen: VM 2323, Ansprechpartner: Herr Peter Henkel**

Stellungnahme:

Wir möchten Ihnen jedoch einige Hinweise geben, die berücksichtigt werden sollten:

1. Von der vorgelegten Planung betroffen sind das komplette Flurstück 331 sowie Teilflächen der Flurstücke 327 und 333 jeweils der Gemarkung Dietersdorf. Wir bitten die vorgelegten Unterlagen dahingehend anzupassen.

2. Bei Maßnahmen mit Grenzbezug (bspw. einzuhaltende Grenzabstände oder Abstandsflächen) ist eine Überprüfung und ggf. Wiederherstellung der entsprechenden Grenzpunkte stets anzuraten.
3. Die Grenzdarstellung in der Entwurfsplanung ist aktuell. Im Planungsbereich liegen zudem keine beantragten Grundstücksvermessungen vor.
4. Bereits vorhandene Katasterfestpunkte der Bayerischen Vermessungsverwaltung scheinen durch die aus der Planung resultierenden Baumaßnahmen voraussichtlich nicht gefährdet zu sein.
5. Bezüglich des Gebäudebestandes ist nicht sichergestellt, dass alle derzeit vorhandenen Gebäude in der Plangrundlage lückenlos enthalten sind. Insbesondere kleine Nebengebäude sind nicht immer einmessungspflichtig und deshalb nicht unbedingt in der Digitalen Flurkarte (DFK) vorhanden.
6. Gemäß den Planungshilfen für die Bauleitplanung sind in Bebauungs- und Flächennutzungsplänen Hinweise auf die verwendete Kartengrundlage sowie auf deren Stand aufzunehmen (siehe Planungshilfen IV, 5.3 Nrn. 3 und 8 sowie § 1 Planzeichenverordnung). Die Vorschriften sprechen von Jahr und Monat der Kartengrundlage. Da aber die vorzugsweise zu verwendende Digitale Flurkarte (DFK) auf den Tag genau geführt wird, können innerhalb eines Monats erhebliche Veränderungen am Kartenbild entstehen. Wir empfehlen deshalb die auf den Tag genaue Angabe zum Stand der Kartengrundlage. Darüber hinaus bitten wir Sie auf den vorgelegten Unterlagen bezüglich der Kartengrundlage einen Copyright-Vermerk aufzunehmen.
7. Gemäß § 4a (4) 1 BauGB ist die Gemeinde dazu verpflichtet laufende Bauleitplanverfahren auf ihrer eigenen Webseite und in einem zentralen Landesportal zu veröffentlichen. Zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben wurde das Zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern entwickelt. Die Gemeinde kann durch Abgabe Ihrer Datensätze an bauleitplanung@geodaten.bayern.de eine Eintragung im Zentralen Landesportal anstoßen und somit die nach § 4a (4) BauGB rechtlich erforderliche Verlinkung erreichen. Auch eine Korrektur von Angaben ist auf diesem Wege möglich. Bei Fragen wenden Sie sich bitte ebenso an die genannte Funktions-E-Mail-Adresse.
8. Für die Katasterführung und die künftigen Grundstücksverkäufe im Plangebiet wäre es von Vorteil, wenn frühzeitig Straßennamen und Hausnummern vergeben wären.
9. Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass Grenzzeichen, die im Zug von Baumaßnahmen verändert oder zerstört worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Wir empfehlen deshalb, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV Coburg ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Hinweise werden bei den weiteren Planungsschritten berücksichtigt.

**8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 22.06.2023,
Zeichen: P-2023-3191-1_S2, Ansprechpartner: Herr Jochen Haberstroh**

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In den 1980er Jahren wurden bei Begehungen im Bereich der genannten Bodendenkmäler u. a. Steingeräte des Spätpaläolithikums (Altsteinzeit) und des Mesolithikums (Mittelsteinzeit) aufgefunden, die auf einen für diese Zeitstellung typischen Werkplatz oder eine Freilandstation (temporärer Lagerplatz) hinweisen. Neben dem paläo- und mesolithischen Fundmaterial konnten auch vorgeschichtliche (z. T. hallstattzeitliche) Keramik aufgesammelt werden, die für die Siedlungsgunst dieser Region auch in vorgeschichtlicher Zeit spricht. Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und der siedlungsgünstigen Topografie des Planungsgebietes sind daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Im Einzelfall kann als Alternative zu einer archäologischen Ausgrabung eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Die vorgeschlagenen textlichen Hinweise werden im Bebauungsplan und in der Begründung entsprechend mit aufgenommen.

Zwischenzeitlich wurde im Auftrag der Stadt Seßlach eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung durchgeführt. Hierbei wurde kein Befund festgestellt und die mündliche Zustimmung für die weitere Maßnahme erteilt.

9. Herr Wolfgang Brasch, Dietersdorf, Stellungnahme vom 28.07.2023

Zu Ziffer 1.1 Außenfassaden

Die Ziffer sollte um den nachfolgenden Satz ergänzt werden:

Hierbei ist auf unauffällige, der Umgebung angegliche Farbgestaltung zu achten. Die Farbfestlegungen können von der Gemeinde bzw. vom Landratsamt vorgegeben werden.

Zu Ziffer 1.2 Dachform

Der Satz „Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen sind zulässig“, sollte um „die notwendige baulichen Voraussetzung zum Betrieb sind beim Bau bereits vorzusehen“, ergänzt werden.

Begründung: Aufgrund der zu erwartenden gesetzlichen Vorgaben, sollte bei den Neubauten zumindest schon beim Bau der Gebäude diese berücksichtigt werden.

Zu Ziffer 2, Höhe der Baulichen Maßnahmen:

IST:

Die Firsthöhe darf max. 9,00 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses betragen.

Vorschlag:

Die Firsthöhe darf max. 8,00 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses betragen.

Begründung:

Das Baugebiet liegt bereits an einem hohen Punkt der Ortschaft, die höhere Bebauung würde das Ortsbild stark verändern.

Beim Satz : „Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m können als Ausnahme _____ zugelassen _____ werden“,

Ergänzung: „Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m können **->nach Genehmigung der Stadt Seßlach-** als Ausnahme zugelassen werden“

Anmerkung: Ziffer 2 sollte erweitert werden, aufgrund der Nutzung als Mischgebiet sollte die Höhe der Technische Aufbauten genauer festgelegt werden.

Redaktionell: Vorentwurf Bebauungsplan Regenrückhaltung Ziffer 7: Einleitung in Gemeinde Ahorn, sollte doch bestimmt Stadt Seßlach heißen, oder?

Beschlussvorschlag:

Zu Anmerkung 1: Diese ist bereits Bestandteil der Festlegungen im Bebauungsplan, andersfarbige „auffallende“ Farbgestaltungen der Außenfassaden müssen im Zuge der Bauantragseinreichung beantragt werden.

Zu Anmerkung 2: Die Anmerkung wird in den textlichen Festlegungen ergänzt.

Zu Anmerkung 3: Eine Firsthöhe von max. 8,00 m ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans baulich nicht umsetzbar.

Zu Anmerkung 4: Durch die textliche Festsetzung ist bereits beschrieben, dass es sich bei Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5m um eine Ausnahme handelt. Dies wird im Zuge der Bauantragsprüfung seitens der Stadt Seßlach & dem Landratsamt Coburg geprüft und ggf. genehmigt.

Zu Anmerkung 5: Technische Aufbauten, die über den First hinausragen, bedürfen grundsätzlich einer Genehmigung.

Zu Anmerkung 6: Der Name für die Entwässerung zuständige Kommune wurde bereits geändert.

Billigungsbeschluss und Auslegungsbeschluss:

Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Aufstellung Bebauungsplan „Am Friedhof“, ST Dietersdorf, Stadt Seßlach:

Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Friedhof“ der Stadt Seßlach wird unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse mit den bereits eingetragenen Änderungen und der Begründung in der Fassung vom 19.09.2023 gebilligt.

Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ Stadt Seßlach, Behandlung der
Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Friedhof“ mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit
§ 4a Abs. 4 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel dazu sind die
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: :

Die Verwaltung und das Ing.-Büro Koenig + Kühnel, GmbH werden beauftragt, das Verfahren
fortzuführen.

Aufgestellt:

Weitramsdorf, den 19.09.2023

Koenig und Kühnel

Ingenieurbüro GmbH