

## Beglaubigter Auszug aus dem Sitzungsbuch

Sitzung des Stadtrates am 15.11.2022

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

4	<b>Vollzug des BauGB - Bauleitplanung der Stadt Seßlach;</b>
4.1	<b>18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Seßlach in 9 Teilbereichen; Behandlung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB, Billigungsbeschluss und Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung</b>
<p><b>Beschluss:</b> Der Stadtrat beschließt hinsichtlich der vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Seßlach die Beschlussvorschläge gemäß dem Inhalt der Vorlage des Ingenieurbüros Koenig + Kühnel vom 02.11.2022, die zum Bestandteil des Beschlusses erklärt wird.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird in der vorliegenden Form mit den eingearbeiteten, beschlossenen Änderungen gebilligt.</p> <p>Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, die 18. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung, aufgrund der im letzten Verfahrensschritt fehlenden Auslegung der vorhandenen wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, erneut öffentlich auszulegen.</p> <p style="text-align: right;"><b>angenommen    Ja 14 - Nein 0 - Anwesend 14</b></p>	

Die Übereinstimmung des vorstehenden Auszuges mit den Eintragungen im Sitzungsbuch (Beschlussbuch) wird hiermit amtlich beglaubigt:

Stadt Seßlach, 21.11.2022

*Gleichmann*

Gleichmann



**18. Änderung des Flächennutzungsplans Seßlach in 9 Teilbereichen,**  
Stadt Seßlach, Lkr Coburg  
Behandlung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB - Entwurf

---

**18. Änderung des Flächennutzungsplans Seßlach in 9 Teilbereichen, Am roten  
Brunnen, Gmkg. Gemünda; Oberer Lachenweg, Gmkg. Gemünda; Naturbad,  
Gmkg. Autenhausen; Zimmereien, Gmkg. Autenhausen; Nähe Friedhof, Gmkg.  
Dietersdorf; Schloss Wiesen, Gmkg. Heilgersdorf; Dietersdorfer Mühle, Gmkg.  
Dietersdorf; Eckersdorf, Gmkg. Heilgersdorf; Merlach BV Popp, Gmkg.  
Merlach; Stadt Seßlach, Lkr. Coburg**

**Behandlung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**

**BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

für die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken. Der Stadtrat der Stadt Seßlach nimmt von den eingebrachten Anregungen und Bedenken am 18.10.2022 Kenntnis. Der Entwurf zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans Seßlach mit Datum vom 26.07.2022 hat in der Zeit vom 09.09.2022 – 11.10.2022 öffentlich ausgelegen und war auf der Homepage der Stadt Seßlach unter der Internetadresse: <http://www.Sesslach.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen> veröffentlicht. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Insgesamt wurden 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben, davon haben 10 geantwortet.

**Nicht geantwortet haben:**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Reiner Wessels, Kreisheimatpfleger
- Bund Naturschutz
- E. ON Netz GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Staatliches Bauamt Bamberg
- IHK zu Coburg

**Mit der Planung einverstanden waren:**

- FWO
- Gewerbeaufsichtsamt, Reg. V. Ofr.
- Handwerkskammer Oberfranken
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Regionaler Planungsverband Oberfranken West
- Vodafone
-

**18. Änderung des Flächennutzungsplans Seßlach in 9 Teilbereichen,**  
Stadt Seßlach, Lkr Coburg  
Behandlung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB - Entwurf

---

**Folgende Stellen hatten Anregungen:**

- Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken
- Landratsamt Coburg
- SÜC Coburg
- Deutsche Telekom
- Bund Naturschutz
- Regierung von Oberfranken

**Von den 8 angeschriebenen Nachbargemeinden hat 1 geantwortet.**

Nicht geantwortet haben:

- Gemeinde Ahorn
- Gemeinde Itzgrund
- Verwaltungsgemeinschaft Ebern
- Gemeinde Weitramsdorf
- VG „Heldburger Unterland“
- Markt Maroldsweisach
- Gemeinde Großheirath

Mit der Planung einverstanden:

- Gemeinde Untermerzbach

**Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen von Bürger/-innen eingegangen.

**1. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Schreiben vom 12.09.2022,  
Ansprechpartner: Frau Julia Knöttner**

**Stellungnahme:**

Die von der Änderung des Flächennutzungsplans mit der Bezeichnung „Teilbereich 9 (Merlach)“ betroffenen Flächen liegen im Verfahrensgebiet Gleismuthausen-Merlach II. Die weiteren genannten Teilbereiche bleiben davon unberührt.

Aus der Sicht des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberfranken bestehen gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken, da Planungen und Vorhaben der Dorf- und Flurentwicklung dadurch nicht berührt werden.

Die weitere Beteiligung am vorliegenden Verfahren halten wir nicht mehr für erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

**18. Änderung des Flächennutzungsplans Seßlach in 9 Teilbereichen,**  
Stadt Seßlach, Lkr Coburg  
Behandlung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB - Entwurf

---

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**2. SÜC Energie und H2O GmbH, Schreiben vom 04.10.2022, AZ: e 113-th,  
Ansprechpartner: Frau Heike Thierfelder**

**Stellungnahme:**

wir bitten Sie, die aktuellen Standorte der Trafostationen in den Flächennutzungsplan mit aufzunehmen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Trafostationen werden in die 18. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

**3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 07.10.2022, AZ: PTI 14,  
Ansprechpartner: Herr Norbert Wickles**

**Stellungnahme:**

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 25.04.2022 Stellung genommen.  
Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Vom Wegfall des Teilbereiches 4 haben wir Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 25.04.2022

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der 18 Flächennutzungsplanänderung wird unter dem Punkt Hinweise ergänzt, dass Bestand, Sicherheit und Betrieb der Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH nicht beeinträchtigt werden dürfen.

**4. Landratsamt Coburg, Schreiben vom 29.09.2022, Zeichen: 6100 Nr. 147=41,  
Ansprechpartner; Herr Ralf Mahr**

**Stellungnahme:**

In der Legende zur 18. Flächennutzungsplanänderung fehlt bei den Planzeichen das „Sondergebiet“ des Teilbereichs 6.

**18. Änderung des Flächennutzungsplans Seßlach in 9 Teilbereichen,**  
Stadt Seßlach, Lkr Coburg  
Behandlung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB - Entwurf

---

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Legende der Begriff „Sonderbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ergänzt.

**5. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Coburg, Schreiben vom 10.10.2022,  
Ansprechpartner: Herr Winkelmann**

Der BUND Naturschutz befürwortet die Änderung des 18. Flächennutzungsplanes vorausgesetzt, dass keine geschützten naturschutzrelevanten Flächen, wie z. B. Biotope, Streuobstwiesen, FFH-Gebiete etc. von der Maßnahme betroffen sind.

Wir regen an, in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan folgende Maßnahmen aufzunehmen:

Stellungnahme:

**Teilbereich 1: Gemarkung Gemünda: Am Roten Brunnen**

Eine landwirtschaftliche Fläche soll in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Wegen der nahen Wohnbebauung ist auf die Einhaltung der zulässigen Emissionswerte zu achten um die Auswirkungen in Bezug auf Lärm, Verkehr und Staub zu begrenzen. Hinsichtlich der evtl. vorgesehenen Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort ist eine Stellungnahme des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes einzuholen.

Beschlussvorschlag

Es handelt sich hier nicht um einen Bebauungsplan, sondern um die Änderung des Flächennutzungsplans. Dieser ist eine vorbereitende Planung und enthält noch keine konkreten textlichen Festsetzungen.

Die untere Immissionsschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt wurden am Verfahren beteiligt. Die Halle wird bereits jetzt als Lagerfläche genutzt und soll auch zukünftig als solche genutzt werden. Die Emissionsschutzwerte werden eingehalten. Würde eine andere Nutzung folgen, wäre diese neu zu beantragen und eine Emissionsschutzprüfung müsste neu erstellt werden.

**Teilbereich 2: Gemarkung Gemünda: Oberer Lachenweg**

Keine Einwände

Stellungnahme:

**Teilbereich 3: Gemarkung Autenhausen, Bereich Autenhausen Bad**

Keine Einwände, wenn der geforderte mindestens 5m breite Gewässerrandstreifen am nahen Erlenbach eingehalten wird und die von der Stadt Seßlach geplante Sturzflutberechnung vor Ausführung der Maßnahme durchgeführt wird.

Beschlussvorschlag

Der geforderte mindestens 5m breite Gewässerrandstreifen am Erlenbach wird eingehalten. Die Stadt Seßlach beabsichtigt die geplante Sturzflutberechnung zu beauftragen.

**Teilbereich 4: Zimmereien, Gem. Autenhausen**

Vorerst zurückgestellt

**18. Änderung des Flächennutzungsplans Seßlach in 9 Teilbereichen,**  
Stadt Seßlach, Lkr Coburg  
Behandlung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB - Entwurf

---

Stellungnahme:

**Teilbereich 5: Gemarkung Dietersdorf, Bereich Nähe Friedhof**

Eine landwirtschaftliche Fläche soll in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Wegen der nahen Wohnbebauung ist auf die Einhaltung der zulässigen Emissionswerte zu achten um die Auswirkungen in Bezug auf Lärm, Verkehr und Staub zu begrenzen. Ansonsten keine Bemerkungen.

Beschlussvorschlag

Die Fläche wird in eine gemischte Baufläche umgewandelt, nicht in eine gewerbliche Baufläche. Bei der gemischten Baufläche sind die Emissionswerte geringer festgesetzt als bei gewerblichen Bauflächen. Die Untere Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Coburg wurde am Verfahren beteiligt.

Stellungnahme:

**Teilbereich 6: Gemarkung Heilgersdorf, Bereich: Schloss Wiesen**

Auf die Vorgaben hinsichtlich des zu erstellenden Entwässerungskonzeptes wird verwiesen. Ansonsten keine Bemerkungen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt wurden am Verfahren beteiligt. Der FNP ist eine vorbereitende Planung. Die Stadt Seßlach beabsichtigt die geplante Sturzflutberechnung zu beauftragen. Weitere Details werden im Bebauungsplan, bzw. im Bauantrag festgelegt.

**Teilbereich 7: Gemarkung Dietersdorf, Bereich Dietersdorfer Mühle**

Keine Bemerkungen

**Teilbereich 8: Gemarkung Heilgersdorf, Bereich Eckersdorf**

Keine Bemerkungen

Stellungnahme:

**Teilbereich 9: Gemarkung Merlach, Bereich: Merlach. BV Popp**

Auf die Hinweise des freizuhaltenden 10 m Streifens entlang des Grabens hinsichtlich des Bebauungsverbot und der Geländeänderungen wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt auch für den Erosionsschutz und Wasserrückhalt in der landwirtschaftlichen Flur bei Starkregenereignissen. Für eine evtl. vorgesehene Bebauung im Tiefenbereich sind zusätzlich sachverständige Untersuchungen erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Für das Bauvorhaben ist im Anschluss ein Bauantrag zu stellen, der die weiteren sachverständigen Untersuchungen fordert und prüft.

**18. Änderung des Flächennutzungsplans Seßlach in 9 Teilbereichen,**  
Stadt Seßlach, Lkr Coburg  
Behandlung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB - Entwurf

---

6. Regierung von Oberfranken, email vom 11.10.2022, Zeichen: ROF-SG 32-8314.2-166-1-6 und ROF-SG34-8314.2-166-1-7 Ansprechpartner Herr Dr. Jochen Vos

Stellungnahme SG 32, Frau Schreiweis, Regierungsrätin

- 1- Die Betriebsbeschreibung der Fa. Patutschnik hinsichtlich des Teilbereiches 5 liegt nicht vor. Daher ist eine Überprüfung der Eigenschaft als nicht störendes Gewerbe und der Begründung für die Auswahl und Größe der geplanten Fläche nicht möglich. Die Begründung sollte diesbezüglich konkreter ergänzt werden, ggf. unter Beilage der Betriebsbeschreibung.
- 2- Die Zulässigkeit der Ausweisung im Überschwemmungsgebiet nach §§ 77, 78 WHG ist zunächst durch die Wasserwirtschaft und das Wasserrecht zu beurteilen. Liegen die Voraussetzungen hierfür nicht vor, ist auch eine Bauleitplanung nicht zulässig.

Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen muss sichergestellt sein, dass die Hochwasserschutzmaßnahmen soweit fertiggestellt sind, dass sie ihre Schutzfunktion erfüllen.

- 3- Gem. § 4a Abs. 4 Satz 1, § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind auch die "wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" sowohl in Papierform als auch in Internet sowie im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung auszulegen. Hierzu zählen i.d.R. auch die Äußerungen der beteiligten Fachbehörde und -stellen. Dies scheint nicht erfolgt zu sein. Auf der Internetseite ist unter dem angegebenen Link in der Bekanntmachung keine Auslegung der vorhandenen wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgt.

Die Auslegung ist daher zu wiederholen.

Im Übrigen wurden die Bedenken, Anregungen und Vorschläge aus der vorhergehenden Beteiligung berücksichtigt bzw. sachgerecht abgewogen.

Beschlussvorschlag:

Eine Betriebsbeschreibung der Fa. Patutschnik liegt dem Landratsamt bereits vor, worauf von ihm eine Mischgebietsfläche vorgeschlagen wurde. Im Anschluss wird ein Bebauungsplan erstellt, der die weiteren Details festsetzt.

In den Überschwemmungsgebieten werden keine Neuausweisungen vorgenommen. Hier wird lediglich der Bestand mit dem FNP in Einklang gebracht.

**Die Auslegung wird wiederholt.**

Bei der erneuten öffentlichen Auslegung wird in der Bekanntmachung auf die umweltrelevanten Stellungnahmen hingewiesen und die einzelnen Stellungnahmen entsprechend auf der Homepage veröffentlicht und mit ausgelegt.

Ergänzend zu dem Hinweis nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB wird in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

**18. Änderung des Flächennutzungsplans Seßlach in 9 Teilbereichen,**  
 Stadt Seßlach, Lkr Coburg  
 Behandlung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB - Entwurf

---

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen waren:

Schutzgut	Information von	Information zu
Schutzgut Boden	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	Teilbereich 9 Hinweis auf Überschwemmungen mit Oberflächenwasser Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachweis der Erforderlichkeit von Grund und Boden, Dokumentation der Leerstände Erstellung eines Umweltberichts
Schutzgut Boden	Reg. V. Ofr.	
Alle Schutzgüter	Reg. V. Ofr.	
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Teilbereich 4,6 Hinweis auf Bodendenkmäler
Schutzgut Wasser	LRA Coburg Wasserrecht	Teilbereich 3, 6 und 9 Hinweise zu Hochwasserschutzbereichen
Alle Schutzgüter	Untere Naturschutzbehörde	Hinweise zu Umweltbericht und Ausgleichsflächen
Schutzgut Luft	Untere Immissionsschutzbehörde	Entwicklung von Staub und Lärm
Schutzgut Wasser, Boden	Wasserwirtschaftsamt Kronach	Alle Teilbereiche betroffen Hinweis zu Entwässerungskonzepten, sachgerechte Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes Beachtung der Arbeitshilfe 'Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung' der Bayerischen Staatministerien für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Wohnen, Bau und Verkehr

Stellungnahme Sachgebiet 34, Ansprechpartnerin Frau Maier

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Seßlach in insgesamt 9 Teilbereichen – wobei nur 8 Teilbereiche weiterverfolgt werden – macht das SG 34 Städtebau der Regierung von Oberfranken folgende Anregungen und Hinweise: Die Aufgabe der Planungsabsichten im Teilbereich 4 wird begrüßt. Die Neuausweisung von Bauflächen in den Teilbereichen 2, 5 und 9 wird vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, der bestehenden Baulücken, Leerständen und Brachen aus städtebaulichen Gründen weiterhin kritisch gesehen. In Teilbereich 2 sollte zudem der Flächenumfang von rd. 1.500 m<sup>2</sup> für ein geplantes Wohnhaus reduziert werden (Flächensparen). Da sich die o.g. Flächen 2, 5 und 9 nicht im Eigentum der Stadt Seßlach befinden, wird dringend angeregt, eine zügige Bebauung der Fläche z.B. mittels vertraglicher Vereinbarungen abzusichern und insbesondere die Entstehung weiterer Baulücken zu



**18. Änderung des Flächennutzungsplans Seßlach in 9 Teilbereichen,**  
Stadt Seßlach, Lkr Coburg  
Behandlung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB - Entwurf

---

verhindern. Auf das Instrument vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB wird im Besonderen hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Baulücken im Stadtgebiet, auf die die Stadt Seßlach Zugriff hat, sind kaum vorhanden. Mit dem Stadtrat wird abgestimmt, ob eine vertragliche Vereinbarung zur Absicherung einer zügigen Bebauung abgeschlossen werden soll. Für die Flächen 2,5, 9 ist das Problem einer Baulücke nicht wirklich vorhanden. Es sind Flächen, die jetzt nicht bebaut sind und die von einem einzelnen Interessenten bebaut werden sollen. Werden sie nicht bebaut, bleiben sie wie jetzt auch landwirtschaftliche Flächen, zusätzliche Baulücken entstehen dadurch nicht.

---

**Billigungsbeschluss und Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung der 18. Änderung Flächennutzungsplan Seßlach in 9 Teilbereichen**

**Billigungsbeschluss:**

Der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Seßlach wird unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse mit den bereits eingetragenen Änderungen in Plan und der Begründung in der Fassung vom 18.10.2022 gebilligt.

**Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB:**

Der Stadtrat der Stadt Seßlach beschließt die 18. Änderung des Flächennutzungsplans Seßlach mit Begründung, aufgrund der im letzten Verfahrensschritt fehlenden Auslegung der vorhandenen wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, erneut öffentlich auszulegen.

Aufgestellt:

Weitramsdorf, den 02.11.2022  
Koenig und Kühnel

Ingenieurbüro GmbH