

## **2. Änderung des Bebauungsplanes „Lindachsteig – Nord IV“, Stadt Seßlach, Landkreis Coburg**

### 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 19.10.2021 Kenntnis. Der Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindachsteig – Nord IV“ mit Datum vom 27.05.2021 hat in der Zeit von 16.08.2021 – 17.09.2021 öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen waren zusätzlich im Internet auf der Homepage der Stadt Seßlach unter [www.seßlach.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen](http://www.seßlach.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen) eingestellt.

Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Insgesamt wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Von den angeschriebenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben 11 geantwortet.

#### **Nicht geantwortet haben:**

- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
- Bayernwerk Netz GmbH ( ehemals E.ON Netz GmbH)
- Bayerischer Bauernverband
- Handwerkskammer Oberfranken
- Bund Naturschutz
- Kreisheimatpfleger Reiner Wessels
- Regierung von Oberfranken- Höhere Landesplanungsbehörde

#### **Mit der Planung einverstanden waren:**

- SÜC Energie und H<sub>2</sub>O GmbH
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Regionaler Planungsverband Oberfranken –West (4)
- Staatliches Bauamt Bamberg
- Fernwasserversorgung Oberfranken
- Vodafone Kabel Deutschland – Netzplanung
- IHK zu Coburg
- Regierung von Oberfranken - Gewerbeaufsichtsamt

#### **Folgende Stellen hatten Anregungen:**

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Landratsamt Coburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

**Von den 8 angeschriebenen Nachbargemeinden haben 4 geantwortet.**

#### Nicht geantwortet haben:

- Gemeinde Itzgrund
- Gemeinde Weitramsdorf
- VG Heldburger Unterland
- Gemeinde Ahorn

Mit der Planung einverstanden waren:

- Die Gemeinde Großheirath
- Gemeinde Untermersbach
- VG Ebern
- Markt Maroldsweisach

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

**1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 13.08.2021,  
Ansprechpartner: Herr Dr. Jochen Haberstroh,**

**Stellungnahme:**

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

**Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet

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](http://www.blfd.bayern.de)).

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden im Bebauungsplan aufgenommen.

**2. Landratsamt Coburg, Schreiben vom 15.09.2021, Ansprechpartner: Herr Ralf Mahr,**

**Stellungnahme:**

Bauwesen

Bei 'I. Planzeichen als Festsetzungen' ist unter Ziffer 2 die GFZ fälschlich als Grundflächenzahl beschrieben.

Die Änderung des Bebauungsplans regelt die Zulässigkeit des Vorhabens für Immobilien Popp hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit und der Dachform, nicht jedoch hinsichtlich der Überschreitung der GRZ und der Baugrenzen.

Da bei der GRZ die Obergrenze überschritten wird, müsste der § 17 Abs. 2 BauNVO in Anspruch genommen werden. Eine Befreiung dahingehend kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Bauvorhaben überschreitet die Baugrenzen nach Westen erheblich.

### **Beschlussvorschlag:**

Die GRZ wird aus städtebaulichen Gründen, sowie zur Nachverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Bauland auf 0,7 gem. § 17.Abs 2 BauNVO erhöht.

Die Hecke an der westlichen Grundstücksgrenze wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen und die Baugrenze mit einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze nach Westen verschoben.

### **Immissionsschutz**

#### **Stellungnahme:**

An das aktuelle Mischgebiet, was nun zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) umgewidmet werden soll, grenzt südlich direkt ein Hotel mit Parkplatz an.

Durch Ausweisung eines WA würde den betroffenen Flurnummern ein höherer Schutzgrad als bisher zugesprochen werden. Der Aussage in der Begründung, dass vom Hotel keine störenden Nutzungen ausgehen, kann nicht gefolgt werden. Die Einhaltung der in einem WA zulässigen Immissionsrichtwerte ist nicht zu erwarten. Es bestehen daher Bedenken gegen die Umwidmung in ein Allgemeines Wohngebiet.

Erfolgt diesbezüglich von Seiten der Stadt Seßlach eine Abwägung, wird deutlich darauf hingewiesen, dass auf die geplante Wohnbebauung Immissionen einwirken, z. B. durch den angrenzenden Parkplatz, welche ansonsten von den Bewohnern hinzunehmen wären. Dies wäre entsprechend festzuhalten. Außerdem wird dringend empfohlen die süd-/südöstliche Baugrenze soweit wie möglich von der Fl.-Nr. 1869/5 (Hotel) abgerückt festzulegen, z. B. auf Höhe vom Bestand Fl.-Nr. 1869/4, bzw. sollten die Baugrenzen zumindest nicht näher an die Fl.-Nr. 1869/5 heranzurücken, als im bestehenden Bebauungsplan.

### **Beschlussvorschlag:**

Im Bebauungsplan wird festgehalten, dass durch den angrenzenden Parkplatz auf dem Nachbargrundstück Immissionen auf das geplante Gebäude einwirken und diese von den Bewohnern hinzunehmen sind.

Die Baugrenze wird lediglich im Westen aufgrund der Gebäudegröße der Firma Popp weiter Richtung Westen verschoben. Die übrigen Baugrenzen bleiben, wie im Bebauungsplan bereits eingezeichnet, bestehen und rücken somit nicht näher an den bestehenden Parkplatz heran.

### **Abfallrecht**

#### **Stellungnahme:**

Für die satzungskonforme Abfallentsorgung müssen die Vorgaben der beigefügten Anlage "Information zur Bauleitplanung" beachtet und umgesetzt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Im Bebauungsplan wird unter III. „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ aufgenommen, dass die Vorgaben (Vollzug der Abfallgesetze und der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Coburg; Information zur Bauleitplanung) zur satzungskonformen Abfallentsorgung beachtet und umgesetzt werden müssen.

## **Behindertenbeauftragte**

### **Stellungnahme:**

Das vorhandene Gebiet ist schon länger im Bestand weitgehend bebaut. Das ursprünglich angedachte Mischgebiet wird nicht mehr realisiert. Die geplante Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die vorhandenen Wege sind bituminiert und im Bestand vorhanden.

Im geplanten Wohnhaus sind entsprechend der BayBO barrierefreie Wohnungen auszuweisen und herzustellen. Die Zugänge sind entsprechend barrierefrei zu gestalten und nach DIN 18040, Teil 3, auszuführen. Es sollte ein Behindertenparkplatz in entsprechender Größe ausgewiesen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Im Bebauungsplan wird unter III. „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ aufgenommen, dass Im geplanten Wohnhaus entsprechend der BayBO barrierefreie Wohnungen auszuweisen und herzustellen sind. Die Zugänge sind entsprechend barrierefrei zu gestalten und nach DIN 18040, Teil 3, auszuführen sind. Ein Behindertenparkplatz ist in entsprechender Größe auszuweisen.

## **3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 16.08.2021, Ansprechpartner Herr Peter Henkel**

### **Stellungnahme:**

Als Träger öffentlicher Belange hat das Amt für -Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADB) Coburg keine Einwände gegen die dargestellten Planungen.

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

1. Allgemein ist bei Maßnahmen mit Grenzbezug eine Überprüfung und ggf. Wiederherstellung der entsprechenden Grenzpunkte ratsam.
2. Die Grenzdarstellung in der Entwurfsplanung ist aktuell, d.h. im Planungsbereich liegen aktuell keine beantragten Vermessungen vor.
3. Bereits vorhandene Katasterfestpunkte der Bayerischen Vermessungsverwaltung scheinen durch die aus der Planung resultierenden Baumaßnahmen voraussichtlich nicht gefährdet zu sein.
4. 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
5. Gemäß § 4a Abs. 4 Satz 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](mailto:bauleitplanung@geodaten.bayern.de) eine Eintragung im Zentralen Landesportal anstoßen und somit die nach § 4a Abs. 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. .

### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **Beschlussvorschlag Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindachsteig – Nord IV“ wird in der vorliegenden Form mit Datum vom 19.10.2021 mit den beschlossenen, eingearbeiteten Änderungen gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 BauGB 2017 zu veranlassen.

Aufgestellt:  
Weitramsdorf, den 29.09.2021

Koenig und Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH