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

B E H A N D L U N G D E R S T E L L U N G N A H M E N

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 03.05.2022 Kenntnis. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans „ Lindachsteig – Nord IV“ mit Datum vom 19.10.2021 hat in der Zeit von 22.11.2021 – 22.12.2021 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 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 9 geantwortet.

Nicht geantwortet haben:
- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
- Bayerischer Bauernverband
- Handwerkskammer Oberfranken
- Bund Naturschutz
- Kreisheimatpfleger Reiner Wessels
- Regierung von Oberfranken- Höhere Landesplanungsbehörde
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Staatliches Bauamt Bamberg
- IHK zu Coburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Mit der Planung einverstanden waren:
- Bayernwerk Netz GmbH (ehemals E.ON Netz GmbH)
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- SÜC Energie und H_2O GmbH
- Regionaler Planungsverband Oberfranken –West (4)
- Fernwasserversorgung Oberfranken
- Regierung von Oberfranken - Gewerbeaufsichtsamt

Folgende Stellen hatten Anregungen:
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Landratsamt Coburg
- Vodafone Kabel Deutschland – Netzplanung

Von den 8 angeschriebenen Nachbargemeinden haben 3 geantwortet.

Nicht geantwortet haben:
- Gemeinde Itzgrund
- Gemeinde Weitramsdorf
- VG Heldburger Unterland
- Gemeinde Ahorn
- Markt Maroldsweisach

Mit der Planung einverstanden waren:

- Die Gemeinde Großheirath
- Gemeinde Untermerzbach
- VG Ebern/Gemeinde Pfarrweisach

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahme von Herrn Philip ist am 04.01.2022 verspätet eingegangen.

1. Amt für Digitalisierung, Breitband, und Vermessung, Schreiben vom 29.11.2021, Zeichen: VM 2323, Ansprechpartner: Herr Peter Henkel

Stellungnahme:

Als Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Coburg wie bisher **keine Einwände** gegen die dargestellten Planungen. Wir bitten Sie die mit unserem Schreiben vom **16.** August **2021** vorgebrachten Hinweise, sofern nicht bereits geschehen, weiterhin zu berücksichtigen.
Ergänzend weisen wir darauf hin, dass basierend auf den vorgelegten Unterlagen auch das Flurstück **1869/31** vollständig sowie die Flurstücke **1403, 1869/5, 1880** und **1933** jeweils mit einer Teilfläche vom räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst werden. Wir bitten die Planungsunterlagen dahingehend zu aktualisieren.

Beschlussvorschlag:

Die Planungsunterlagen wurden bezüglich der Flurnummern aktualisiert

Die vorgebrachten Hinweise (vom 16.August 2021)werden noch im Bebauungsplan ergänzt.

2. Landratsamt Coburg, Schreiben vom 13.12.2021, Zeichen: 6102 Nr. 147 =41, Ansprechpartner: Herr Ralf Mahr,

Stellungnahme:

Immissionsschutz

Laut Begründung fand eine Abwägung der immissionsschutzfachlichen Bedenken statt.

Bei Punkt II. Textl. Festlesungen, Ziffer 3 Immissionsschutz ist der Text wie folgt zu ergänzen: „... , die von den Bewohnern *im Rahmen der gesetzlichen Regelungen* hinzunehmen sind."
Erneut wird auf die geplante Verschiebung der süd-/südöstlichen Baugrenze hingewiesen, welche zumindest nicht näher als im bestehenden Bebauungsplan an die Flurnummer 1869/5'(Hotel) heranzurücken ist oder - was dringend empfohlen wird - diese soweit wie möglich von der Flurnummer 1869/5 abgerückt festzulegen.

Beschlussvorschlag:

Im Bebauungsplan wird bei Pkt II Textliche Festsetzungen, Ziffer 3 Immissionsschutz der Text wie folgt zu ergänzt: „... , die von den Bewohnern *im Rahmen der gesetzlichen Regelungen* hinzunehmen sind."

Die Baugrenzen sind aufgrund der geänderten Grundstücksgrenzen bereits vom Hotel weiter entfernt als die ursprünglichen Baugrenzen, weshalb diese wie in der 2. Änderung des Bebauungsplans dargestellt beibehalten werden.

3. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 20.12.2021, Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01109258

Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage auf den dem Schreiben beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, Vodafone mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis und in der 2. Änderung des BBP Lindachsteig – Nord 4 aufgenommen.

4. Thomas Philipp, Prälat Fiedler Straße 2, 96145 Seßlach

Stellungnahme:

Erst heute habe ich in Erfahrung bringen können, dass sich der bestandskräftige und wirksame Bebauungsplan „Lindachsteig - Nord IV derzeit im Änderungsverfahren befindet. Entsprechend der Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Seßlach hat die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bereits stattgefunden, so dass eine fristwahrende Erhebung von Einwendungen, welche im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, lediglich bis einschließlich 22.12.2021 gegeben war.
Ich bin Miteigentümer der Wohnungseigentümergemeinschaft des Wohnanwesens Prälat-Fiedler-Str. 2, 96145 Seßlach, Flurnummer 1869/29, und somit direkt angrenzender Nachbar zum Grundstück Flurnummer 1869/32, welches Gegenstand des laufenden Änderungsverfahrens ist. Im Jahr 2020 fand aufgrund des Pandemiegeschehens keine Eigentümerversammlung statt, bei welcher über das geplante Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück hätte informiert werden können. Im Rahmen der diesjährigen Eigentümerversammlung im Oktober wurde seitens der Hausverwaltung das bereits laufende Baugenehmigungsverfahren zur Realisierung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück FI.Nr. 1869/32 angesprochen, eine Beteiligung als Nachbar i. S. d. Art. 66 Abs. 1 BayBO hat dabei nicht stattgefunden. Ob und inwieweit der Bauherr von der Möglichkeit des Art. 66 Abs. 3 Satz 2 BayBO Gebrauch gemacht hat, ist ebenfalls nicht bekannt. Zumindest wurde auch hierüber seitens der Hausverwaltung nicht informiert. Gleichermaßen erging keine Information an die Eigentümergemeinschaft, dass sich der Bebauungsplan .Lindachsteig - Nord IV bereits mit Beschlussfassung des Stadtrates Seßlach in seiner Sitzung am 06.07.2021 im Änderungsverfahren befindet.

Da ich kein Amtsblatt zur Verfügung habe und wie oben dargelegt, eine Information zum Änderungsverfahren seitens der Hausverwaltung ausgeblieben ist, bitte ich trotz des Hinweises i. S. d. § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB um Berücksichtigung der von mir außerhalb der zwischenzeitlich abgelaufenen Auslegungsfrist vorgebrachten Einwendungen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird trotz verspätetem Eingang behandelt.

Stellungnahme:

Als Zweck des Änderungsverfahrens wird entsprechend der Begründung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes vom 19.10.2021 die Umwidmung des derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lindachsteig - Nord IV“ festgesetzten Mischgebietes (MI) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) und die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung in Gestalt der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) angeführt. Aufgrund der neuen Entwicklungen im Gewerbegebiet Rodachaue bedürfe es nun im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lindachsteig - Nord IV" keiner weiteren Entwicklungsmöglichkeit zur Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen, so dass sich die Stadt Seßlach für eine Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet entschieden hat. Hinzu komme, dass auf dem noch unbebauten Grundstück Fl. Nr. **1869/32** ein Bauinteressent ein Wohngebäude errichten möchte.
Im Planentwurf zur **2.** Änderung vom **19.10.2021** wird eine Grundflächenzahl von **0,7** ausgewiesen. Der Bebauungsplan weist in seiner Änderungsfassung vom **20.01 1998** eine Grundflächenzahl von 0,4 auf. Die Erhöhung der Grundflächenzahl wird basierend auf § **17** Abs. **2** BauNVO damit begründet, dass im betreffenden Bereich eine Nachverdichtung der Fläche sowie ein Übergang zum bestehenden Hotel Garni geschaffen werden soll. Die Nachverdichtung soll einem zusätzlichen Landverbrauch entgegenwirken. Weiterhin wird angeführt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt würden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten wären. Die Bedürfnisse des Verkehrs seien weiterhin erfüllt und auch sonstige öffentliche Belange würden durch die Änderungsplanung nicht beeinträchtigt.
Der Bebauungsplan in seiner gültigen Fassung vom **20.01.1998** enthält Regelungen zur Ausgestaltung der Dachform (Art. **81** Abs. **1** Satz **I** BayBO). Demzufolge sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von **32"** bis **52"** zulässig. Der Änderungsentwurf vom **19.10.2021** legt das Flachdach als weitere zulässige Dachform mit einer Dachneigung von **0"** bis **52"** fest. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse i. S. d. **§ 16** Abs. **2** Nr. **3** BauNVO wird unverändert mit **3** Vollgeschossen angegeben. Allerdings kann nun durch die Möglichkeit eines Flachdaches die Ausgestaltung dieser 3 Vollgeschosse als Erdgeschoss, **1.** und **2.** Obergeschoss anstelle eines Erdgeschosses, 1. Oberschosses und Dachgeschosses realisiert werden. Diese Änderung wird in der Begründung vom **19.10.2021** nicht behandelt.
Die Änderungsplanung verstößt augenscheinlich gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz i. S. d. § 1 Abs. **3** BauGB. Demnach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sofern dies für die städtebauliche

Entwicklung und Ordnung unabdingbar erscheint. Bereits der Stellungnahme des Landratsamtes Coburg im Zuge der vorzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abc. **1** BauGB ist zu entnehmen, dass die anvisierte Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit des Vorhabens für Immobilien Popp regelt und somit sich ausschließlich an den Wünschen und Bedürfnissen eines einzelnen Nutzers, nämlich des künftigen Bauherrn orientiert. Insofern handelt es sich hier eindeutig um eine unzulässige Gefälligkeitsplanung. Andere Gründe, die eine Änderung des bestehenden Plangebietes insbesondere hinsichtlich des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung als erforderlich erachten würden, sind unweigerlich nicht erkennbar. Eine atypische Situation, wonach eine Gemeinde auch durchaus gewichtige private Interessen zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen könnte, kann im vorgetragenen Baugesuch von Immobilien Popp ebenfalls nicht erkannt werden. Hierfür spricht bereits die Tatsache, dass die Nutzungsmaße nicht im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ,,Lindachsteig - Nord IV", sondern nur im näheren Umgriff zum Baugrundstück erhöht werden sollen, während für alle anderen Grundstücke nach wie vor die reduzierten Maße der ersten Planänderung gelten. Eine besondere Gewichtung für die Realisierung eines wie von Immobilien Popp beabsichtigten Mehrfamilienhauses auf dem betroffenen Baugrundstück ist augenscheinlich nicht zu erkennen. Die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes würden ebenfalls eine Bebauung zulassen, allerdings angepasst an die bisherige Umgebungsbebauung.
Der bloße Wunsch eines Einzelnen, ein Mehrfamilienhaus in Kubusform bzw. Bauhausstil zu errichten, verbunden mit einer unweigerlichen Maximierung an Wohnfläche sowie nachstehender Gewinnoptimierung, löst noch keinen Bedarf an städtebaulicher Entwicklung und Ordnung aus.

Die in der Begründung vom 19.10.2021 nur formal angesprochene Nachverdichtung ist zwar in Zeiten zunehmender Flächenversiegelung von immenser Bedeutung und muss auch seitens der Gemeinden in Abwägung mit dem Ziel einer möglichst flächensparenden Bebauung anvisiert werden. Im vorliegenden Fall wird dieses Argument allerdings nur stereotypisch verwendet, um entsprechend dem allgemeinen Trend eine dichtere Bebauung als ursprünglich vorgesehen zu begründen. Warum ausgerechnet auf diesem Grundstück eine Nachverdichtung von solch immensen Ausmaß erforderlich ist, kann weder der Begründung entnommen werden, noch erschließen sich andere Gründe, welche nicht im privaten Bauinteresse von Immobilien Popp zu finden sind. Der Vorwurf einer reinen Gefälligkeitsplanung zugunsten von Immobilien Popp zur Realisierung dessen Baugesuch erhärtet sich auch, indem die Entwicklung der aktuell bestehenden Bebauung innerhalb des festgesetzten Mischgebietes betrachtet wird. Durch die Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1869/4 mit einem Einfamilienhaus wurde der ursprünglich angedachten lnnenentwicklung des betreffenden Gebietes mit großflächigen Läden und Märkten und ggf. auch weiterem Geschosswohnungsbau eine offenkundige Absage erteilt. Dem unvoreingenommenen Betrachter wäre mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht in den Sinn gekommen, dass auf der noch bestehenden Baulücke ein mehrgeschossiges Wohngebäude entstehen könnte, welches in seinen 'Dimensionen die bereits bestehenden Mehrfamilienhäuser überragt und zur deutlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität der bestehenden Anwesen führen wird. Insoweit zeugt das nun begonnene Änderungsverfahren von einer inkonsequenten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Seßlach als Normgeber.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Änderungsentwurf widerspricht den Vorgaben des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 BauNVO. Die Anforderungen des § 2a Nr. 1 BauGB sind diesbezüglich nicht erfüllt. Eine ausführliche Begründung in diesem Sinne kann der Begründung zum Änderungsentwurf vom 19.10.2021 schon nicht entnommen werden, da hier lediglich Aussagen getroffen werden, aber keine fundierte Begründung angeführt wird, warum die angrenzenden Nachbarn durch die Bebauung nicht in ihren Wohnverhältnissen beeinträchtigt werden:

Im Bebauungsplan „Lindachsteig - Nord IV" in seiner Änderungsfassung vom 01.01.1998 wurde einschließlich des im Geltungsbereich festgesetzten Mischgebietes eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierte Obergrenze war für den als allgemeines Wohngebiet definierten Bereich eingehalten. Die für Mischgebiete zulässige Obergrenze, welche eine Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen hätte, wurde für die Grundstücke im Bereich des festgelegten Mischgebietes (Fl.Nrn.1869/9, 1873, 1869/4, 1869/32) nicht ausgenutzt. Die Stadt Seßlach hat mit dieser Festlegung klar zum Ausdruck gebracht, dass die betreffenden Grundstücke nur maximal im Rahmen der Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete bebaut werden sollen.

Lt. Änderungsentwurf vom 19.10.2021 soll nun für den Bereich des definierten Mischgebietes eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt werden, was bereits die bis dato geltende Obergrenze für Mischgebiete überschreitet. Das Landratsamt Coburg weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass durch die enorme Überschreitung der Obergrenze § 17 Abs. 2 BauNVO in Anspruch genommen werden müsste. Demnach können die definierten Obergrenzen nur aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen U. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen begrenzten das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, welche entsprechend der vormals geltenden Rechtslage auch grundsätzlich einzuhalten waren. Eine höhere Dichte war gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, stellte nach der Gesetzessystematik aber eine begründungsbedürftige Ausnahme dar.

Der Begründung vom 19.10.2021 kann nicht entnommen werden, inwieweit sich die Stadt Seßlach überhaupt damit auseinandergesetzt hat, ob und inwieweit die Anwohner der bestehenden Bebauung durch die geänderte Planung in ihren Wohn- und Arbeitsverhältnissen beeinträchtigt sein könnten. Eine fundierte Ermessensentscheidung unter Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ist nicht nachvollziehbar. Vielmehr wird lediglich folgende Aussage getroffen: ***„Die Überschreitung der GRZ beeinträchtigt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt."***

Damit wird eine bloße Behauptung angeführt, aber dem Erfordernis des § 2a Nr. 1 BauGB an einer fundierten Begründung in keinster Weise Rechnung getragen. Im Zuge des am 23.06.2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetzes wurde U. a. § 17 BauNVO geändert. Die bisher in § 17 Absatz 1 BauNVO geregelten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung wurden in Orientierungswerte umgewandelt. Der bisherige § 17 Absatz 2 BauNVO ist entfallen. Ungeachtet der Aufhebung des § 17 Absatz 2 BauNVO sind die allgemeinen Regelungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen weiterhin beachtlich.

Insofern sind bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verbunden mit einer Überschreitung der Orientierungswerte die nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB definierten Belange weiterhin zu berücksichtigen. Auch das Gebot der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt gilt weiterhin. Die in ***§*** 17 BauNVO zahlenmäßig hinterlegten Orientierungswerte bleiben auch weiterhin Referenzmaßstab für Obergrenzen. Dabei gelten umso strengere Begründungsanforderungen je weiter die Dichtefestsetzungen über den Orientierungswerten liegen. Der Begründungsaufwand nimmt also mit zunehmender Überschreitung der Orientierungswerte und der damit zunehmenden Verdichtung fließend zu. Da der Änderungsentwurf vom 19.1 0.2021 fast eine Verdoppelung des gehenden Orientierungswertes (0,7 statt **0,4)** zugrunde legt, kann unstrittig von einer sehr großen Überschreitung

des Orientierungswertes gesprochen werden. Auch der neuen Gesetzessystematik des § 17 BauNVO kommt die bloße Behauptung angeblich nicht beeinträchtigter Belange der betroffenen Anwohner nicht nach.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes „Lindachsteig - Nord IV weist Abwägungsmängel auf. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. **§** 2 Abs. 3 BauGB ergänzt dieses materiell-rechtliche Abwägungsgebot, um die Verfahrensanforderung dass die abwägungserheblichen Belange in wesentlichen Punkten zu ermitteln und zu bewerten sind. Zu ermitteln und zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind alle Belange, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden müssen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Daran gemessen ist die Planung hier abwägungsfehlerhaft.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nach Nr. 2 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Wie seitens des Landratsamtes Coburg in seiner Stellungnahme bereits angeführt wurde, überschreitet das Bauvorhaben die Baugrenzen nach Westen erheblich. Demzufolge führt der Planverfasser in der Begründung vom 19.1 0.2021 eine Verschiebung der Baugrenze mit einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze nach Westen an. Diese Vorgehensweise dient lediglich der Realisierung des anvisierten Bauvorhabens, ohne jegliche Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die Belichtung und Belüftung der angrenzenden Wohnbebauung.

In der ursprünglichen Planfassung war für die Gebäude auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1869/29, 1873 eine Nord-Süd-Ausrichtung vorgesehen. Beide Wohngebäude wurden davon abweichend in Ost-West Ausrichtung errichtet. Demzufolge sind in beiden Wohnanlagen die 3 übereinander liegenden Wohnungen linker Hand des Eingangs komplett nach Ost-West ausgerichtet, so dass durch mangelnde Südausrichtung die Belichtung der Aufenthaltsräume auf eine angemessene und möglichst

uneingeschränkte Belichtung der Süd-Ost-Achse bedingt. Durch die vorgesehene Ausdehnung des Baufensters gen Westen werden insbesondere die Eigentümer dieser Wohnungen überdimensional in ihrem Bedürfnis nach angemessen belichteten Aufenthaltsräumen eingeschränkt.

Da nicht feststeht, wann eine Belichtung und wann eine Belüftung als ausreichend anzusehen ist, kann der Nachweis, dass eine ausreichende Belichtung und Lüftung gewährleistet sind, in der Begründung zum Bebauungsplan nicht geführt werden. Die Begründung muss jedoch erkennen lassen, dass und in welcher Weise die genannten Gesichtspunkte in der Abwägung berücksichtigt worden sind. Die Bauleitplanung muss, ungeachtet der Regelungen des Art. 6 BayBO über die Vorschriften einzuhaltender Abstandsflächen gemäß **§ 1** Abs. 6 Nr. **2** BauGB u. a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung beachten, zu denen das Bedürfnis nach hellen, also gut mit Tageslicht versorgten Räumen gehört. Insbesondere muss bei Planungen im Bestand auf die vorhandene Bebauung Rücksicht genommen werden; d. h. es ist darauf zu achten, dass sich die Belichtungssituation für die bestehende Bebauung durch eine nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Ergänzungsbebauung nicht unzumutbar verschlechtern kann, auch wenn es sich dabei um eine Baulückenschließung handelt. Der Begründung zum Änderungsplan kann nicht entnommen werden, inwieweit sich die Stadt Seßlach mit dieser Thematik überhaupt auseinander gesetzt hat und weshalb sie zum Entschluss kommt, dass die Verschiebung der Baugrenze nach Westen sowie die Erhöhung der GRZ zu keinen gewichtigen Nachteilen der bestehenden Anwesen auf den Nachbargrundstücken führt.
Gravierend zeigt sich in diesem Zusammenhang, dass der Stellungnahme des Fachbereiches lmmissionsschutz des Landratsamtes Coburg mehr Gewicht zugeteilt wird, die auf einen Schutz der zukünftigen Bewohner der vorgesehenen Wohnbebauung abstellt. Hier wurde zum Schutz der Immissionseinwirkungen durch den angrenzenden Parkplatz des Hotel Garni empfohlen, das Gebäude möglichst weit in Richtung Westen zu verschieben. Die oben beschriebenen Auswirkungen, die dadurch die Anwohner des Anwesens Prälat-Fiedler-Str. **2** hinzunehmen haben, wird vollkommen ausgeklammert. Es bleibt außer Frage, dass hier keine verhältnismäßige Entscheidung getroffen worden ist.
Gemäß § **1** Abs. 6 **Nr.** 7 Buchst. c) und e) sind umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch zu berücksichtigen sowie Emissionen zu vermeiden. Die Begründung zum Änderungsentwurf führt lediglich auf, dass die Bedürfnisse des Verkehrs weiterhin erfüllt und auch sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt seien. Das geplante Mehrfamilienhaus wird zwangsläufig zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen, insbesondere sind durch den An- und Abfahrtverkehr bei **12** Wohnpartien mit erheblichen Geräuschimmissionen zu rechnen. Sollten die Stellplätze noch an der westlichen Grundstücksgrenze zum Anwesen Prälat-Fiedler-Str. 2 errichtet werden, würden die dortigen Anwohner sowohl durch die aufkommenden Geräusch- und Geruchsbelästigungen erheblich am Wert ihres dort befindlichen Balkons bzw. Terrasse eingeschränkt werden.

Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Gefälligkeitsplanung liegt nicht vor. Es darf im Übrigen darauf verwiesen werden, dass auch bei dem Gebäude Fl. Nr. 1869/29 Änderungen zugelassen wurden und eine Befreiung keine Gefälligkeitsplanung darstellt.

Die GRZ und GFZ wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan auf das ursprüngliche Maß von GRZ = 0,4 und GFZ = 1,0 mit 3 Geschossen festgesetzt.

Nachdem eine Verschattungsdarstellung durchgeführt wurde (siehe Anlage), die nachweist, dass von dem 3-geschossigen Gebäude mit dem geplanten Flachdach eine geringere Verschattung als von einem 2- geschossigem Gebäude mit einem 52° hohen Satteldach ausgeht, wird die Festsetzung von 3 Vollgeschossen mit den Dachformen Satteldach, Walmdach und Flachdach in der 1. Änderung des Bebauungsplans beibehalten.
Die Belichtung und Belüftung sind als ausreichend anzusehen, wenn die vom Gesetzgeber vorgegebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Insofern sind gesunde Arbeits- und Wohnverhältisse gegeben.
Die in diesem Zusammenhang, erwähnte Stellungnahme des Fachbereiches Immissionsschutz des Landratsamtes Coburg empfiehlt nicht, das Gebäude möglichst weit in Richtung Westen zu verschieben.
Die Baugrenze im Westen reduziert die erforderlichen Abstandsflächen nicht, weshalb auch keine Verschlechterung für die Nachbarn entsteht.

Das geplante Mehrfamilienhaus wird im Vergleich zu einem im Mischgebiet möglichen Einkaufsladen zu keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Das Gegenteil ist der Fall, das Verkehrsaufkommen ist bei den möglichen Nutzungen im Mischgebiet als wesentlich höher einzustufen.
Weiterhin wären in einem Mischgebiet höhere Geräuschimmissionen zulässig gewesen. Insofern kann man bezüglich des Verkehrs von einer Verbesserung zum ursprünglichen Bebauungsplan ausgehen.

Stellungnahme:

Die oben beschriebenen Auswirkungen, die dadurch die Anwohner des Anwesens Prälat-Fiedler-Str. **2** hinzunehmen haben, wird vollkommen ausgeklammert. Es bleibt außer Frage, dass hier keine verhältnismäßige Entscheidung getroffen worden ist.

Ich bitte um Berücksichtigung der von mir vorgetragenen Argumente bzgl. der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ,,Lindachsteig - Nord IV". Als ich im Jahr 2016 meine Entscheidung zum Kauf der Eigentumswohnung im Anwesen Prälat-Fiedler-Str. 2 getroffen habe, war mir durchaus bewusst, dass kein Anspruch besteht, die Baulücke von einer Bebauung freizuhalten. In Anbetracht der Verwirklichung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1869/4 war jedoch nicht damit zu rechnen, dass Baurecht für eine Bebauung über das aktuell geltende Recht hinaus ermöglicht werden könnte. Für die beiden Wohnanlagen Prälat-Fiedler-Str. 2 und 8 stehen in den nächsten beiden Jahren

Sanierungsmaßnahmen (Fassadenrenovierung, Balkonerneuerung, Erneuerung der Heizanlage bzw. Anschluss an die Fernwärme) an, die für die einzelnen Eigentümer mit hohen Kosten verbunden sein werden. Diese Investitionen werden auch vorgenommen, um den Werterhalt der Immobilie zu sichern. Die Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung des geplanten Neubaus in seinen sehr großen Dimensionen einhergehen, führen dagegen zu einer deutlichen Wertminderung.
Ich erwünsche mir von der Stadt Seßlach als Normgeber, nicht die städtebauliche Entwicklung unter Wahrung von Einzelinteressen in den Fokus zu rücken, sondern unter Rücksichtnahme der Belange der Anwohner eine geordnete Bebauung zuzulassen.

Beschlussvorschlag:

Mit der Reduzierung der GRZ und GFZ zurück zu den im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurden mögliche Beeinträchtigungen verhindert und auf die Belange der Anwohner Rücksicht genommen.

Beschlussvorschlag: Billigungs- und Satzungsbeschluss

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindachsteig – Nord IV“ wird in der vorliegenden Form mit Datum vom 03.05.2022 mit den beschlossenen, eingearbeiteten Änderungen gebilligt.

Der Stadtrat der Stadt Seßlach beschließt unter den vorab gefassten Beschlüssen die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindachsteig - Nord 4“ in der Fassung vom 03.05.2022 als Satzung.
Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Aufgestellt:
Weitramsdorf, den 26.04.2022

Koenig und Kühnel
Ingenieurbüro GmbH

Planungsbüro Michael Wohlfromm
Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen

ENTWURFS- & GENEHMIGUNGSPLANUNG
AUSFÜHRUNGSPLANUNG
KALKULATION
BAULEITUNG

Planungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Michael Wohlfromm, Beiersdorfer Straße 2, 96450 Coburg

Stadt Seßlach
Bauamt
Marktplatz 98
96145 Seßlach

Michael Wohlfromm
Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen

Beiersdorfer Straße 2
96450 Coburg

Mobil: + 49 (0) 17 13 72 37 43
Tel: + 49 (0) 95 61 35 79 69
Fax: + 49 (0) 95 61 35 79 68

E-mail: info@wohlfromm-ingenieure.de
Web : www.wohlfromm-ingenieure.de

31.03.2022

Verschattungsdarstellung
BV P.u.R. Immobilien GmbH, Seßlach

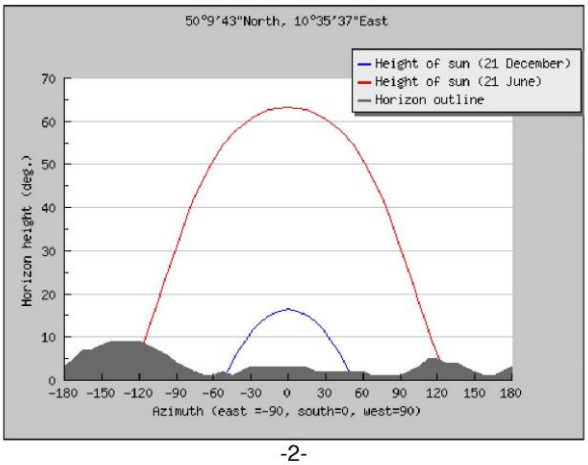
Sehr geehrte Damen und Herren,

folgend eine Darstellung der verursachenden Verschattung des oben genannten Bauvorhabens in Seßlach.

Unser Büro wurde damit beauftragt nachzuweisen, dass die Verschattung des geplanten Gebäudes geringer auf das Nachbargrundstück Flurnummer 1873 ausfällt, als ein Gebäude gemäß den Vorgaben des dort geltenden Bebauungsplanes.

Der Schattenwurf wurde für zwei Varianten erstellt:
-Die 1. Variante zeigt den Schattenwurf des geplanten Gebäudes mit 3 Vollgeschossen und Flachdach gemäß Bauantrag.
-Die 2. Variante zeigt die Verschattung eines Gebäudes mit 2 Vollgeschossen, 75cm Kniestock und 52° Dachneigung gemäß Bebauungsplan

Üblicherweise wird die auftretende Verschattung für das **Jahresmittel** erstellt, also bei mittlerem Sonnenstand welcher gemäß folgender Grafik im Mitte September ansteht. Es hat sich jedoch gezeigt dass der Schatten der Variante 1 (geplantes Gebäude) bei diesem Sonnenstand das betreffende Nachbargrundstück gar nicht erreicht, jedoch schon eine Verschattung auf dem Grundstück dargestellt werden will.
Aus diesem Grund wurde abweichend davon zeichnerisch der Nachweis für den **ungünstigsten** Tag, also den 21.12. erbracht. Der Sonneneinstrahlungswinkel flacht gegen Ende des Jahres immer weiter ab und es stellt sich somit der längste Schattenwurf eines Gebäudes gegen Ende des Jahres ein:



Planungsbüro Michael Wohlfromm
Beiersdorfer Straße 2
96450 Coburg

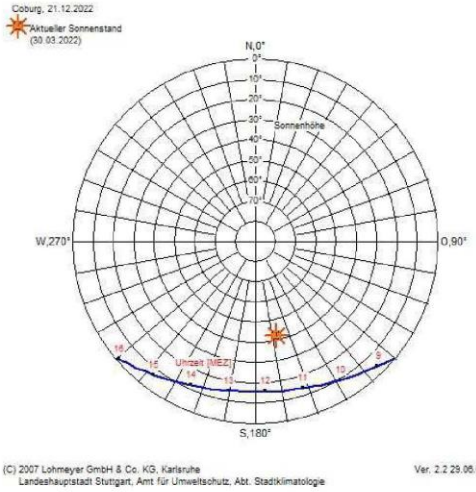
Mobil: + 49 (0) 17 13 72 37 43
Telefon: + 49 (0) 95 61 35 79 69
Fax: + 49 (0) 95 61 35 79 68

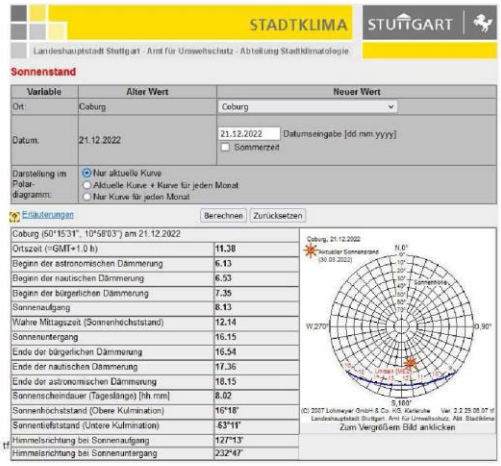
Michael Wohlfromm, Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen
E-mail: m.wohlfromm@wohlfromm-ingenieure.de
Web: www.wohlfromm-ingenieure.de

Planungsbüro Michael Wohlfromm
Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen
ENTWURFS- & GENEHMIGUNGSPLANUNG
AUSFÜHRUNGSPLANUNG
KALKULATION
BAULEITUNG

Seite 2 zum Schreiben vom 31.03.2022

Die Richtung der Sonneneinstrahlung sowie der Sonneneinstrahlungswinkel zu den genannten Tageszeiten kann dem Sonnenverlaufsprogramm der Stadt Stuttgart (siehe folgende Grafiken) entnommen werden:

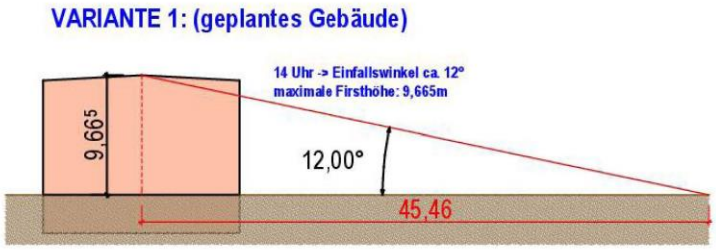




Da das betroffene Nachbargrundstück in nordöstlicher Richtung zum Baugrundstück liegt, fällt der Schatten des geplanten Gebäudes um 14:00 Uhr genau in dessen Richtung (siehe Grafik).

Für beide Planungsvarianten wurde daher der Schattenwurf um 14:00 Uhr am 21.12. dargestellt. Der Einfallswinkel der Sonne (Sonnenhöhe) beträgt zu dieser Uhrzeit ca. 12°. Die Länge des Schattens zu der betreffenden Tageszeit wird aus den charakteristischen Gebäudehöhen sowie dem Einfallswinkel der Sonne grafisch bestimmt:

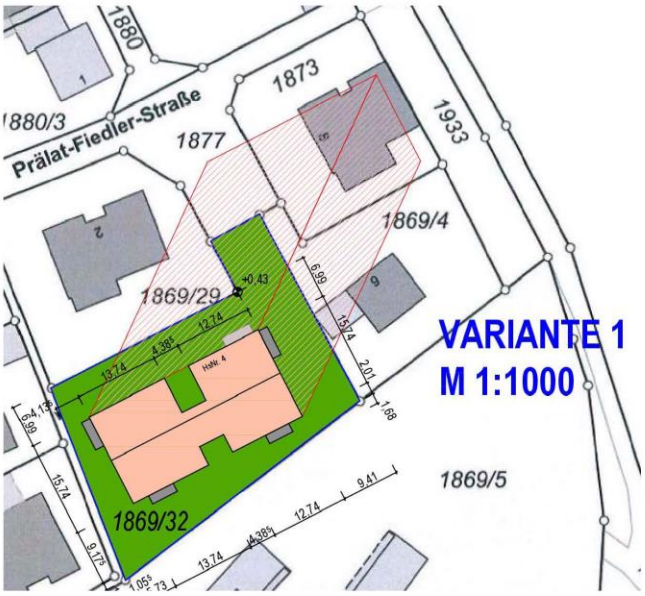
Schattenwurf Variante 1 (geplantes Gebäude):



Planungsbüro Michael Wohlfromm
Beiersdorfer Straße 2
96450 Coburg
Mobil: +49 (0) 17 13 72 37 43
Telefon: +49 (0) 95 61 35 79 69
Fax: +49 (0) 95 61 35 79 68
Michael Wohlfromm, Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen
E-mail: m.wohlfromm@wohlfromm-ingenieure.de
Web: www.wohlfromm-ingenieure.de

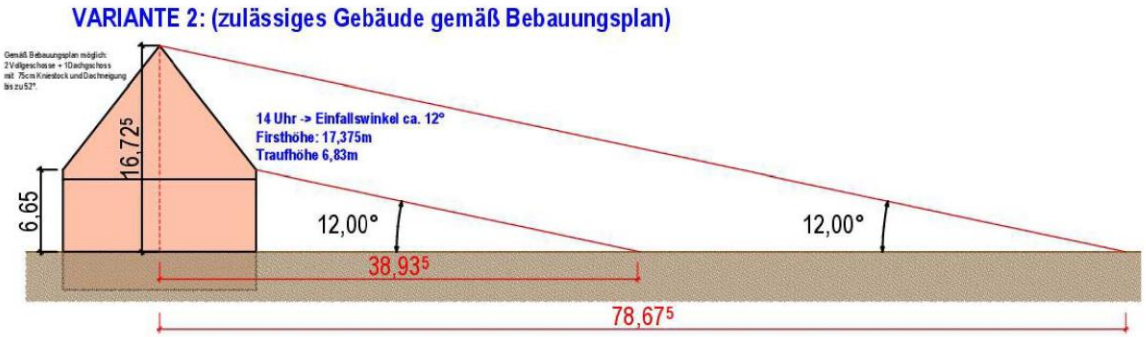
Planungsbüro Michael Wohlfromm
Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen
ENTWURFS- & GENEHMIGUNGSPLANUNG
AUSFÜHRUNGSPLANUNG
KALKULATION
BAULEITUNG

Seite 3 zum Schreiben vom 31.03.2022



Das Ergebnis der Untersuchung veranschaulicht, dass der Schatten von Variante 1 lediglich im Jahresmaximum nicht einmal das gesamt Gebäude des Nachbargrundstückes verdeckt, im Großteil des Jahres trifft der Schatten das Gebäude nicht. Eine Verschattung tritt an diesen wenigen Tagen um die Wintersonnenwende auch lediglich nur von ca. 12:00 Uhr bis 15:00 Uhr auf (Sonnenaufgang 8:13 Uhr; Sonnenuntergang 16:15Uhr).
Des Weiteren muss auch der flache Einstrahlwinkel der Sonne von ca. 12° berücksichtigt werden. Da das Nachbargebäude am äußersten Ende des Schattenwurfs ist, kann unter Berücksichtigung des niedrigen Sonnenstands davon ausgegangen werden, dass nicht das gesamte Gebäude beschattet wird, sondern lediglich ein kleiner unterer Teil in Bodennähe.
Auch muss zusätzlich berücksichtigt werden, dass bei dieser veranschaulichenden Darstellung von einen Schattenwurf auf eine ebenen Fläche ausgegangen wurde. Jedoch steigt das Baugebiet zum Nachbargrundstück leicht an, die Nachbarbebauung sitzt im Verhältnis zu dem geplanten Gebäude höher und die Beeinträchtigung in diesen wenigen Stunden fällt geringer aus.

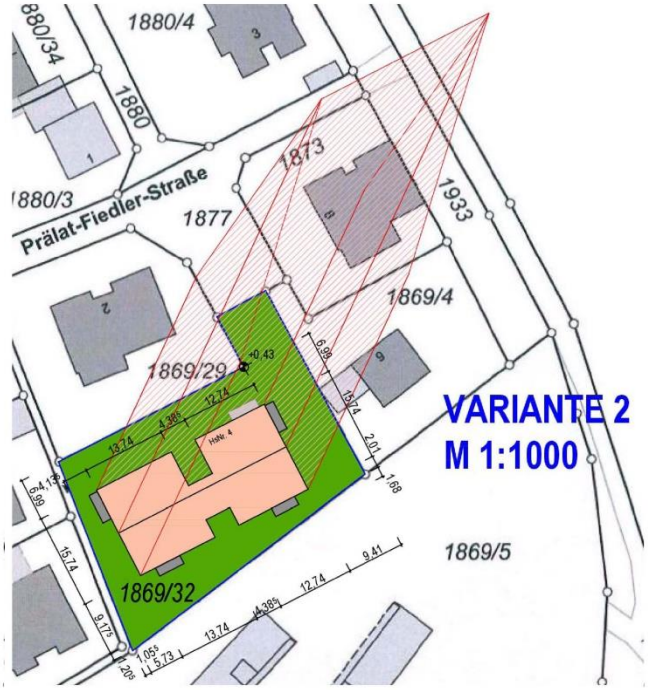
Schattenwurf Variante 2 (durch Bebauungsplan mögliches Gebäude):



Planungsbüro Michael Wohlfromm
Beiersdorfer Straße 2
96450 Coburg
Mobil: + 49 (0) 17 13 72 37 43
Telefon: + 49 (0) 95 61 35 79 69
Fax: + 49 (0) 95 61 35 79 68
Michael Wohlfromm, Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen
E-mail: m.wohlfromm@wohlfromm-ingenieure.de
Web: www.wohlfromm-ingenieure.de

Planungsbüro Michael Wohlfromm
Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen

ENTWURFS- & GENEHMIGUNGSPLANUNG
AUSFÜHRUNGSPLANUNG
KALKULATION
BAULEITUNG



Die Variante 2 zeigt den Schattenwurf eines nach Bebauungsplan möglichen Gebäudes. Hierbei zeigt sich, dass nicht nur das Nachbargebäude, sondern sogar das gesamte Nachbargrundstück sowie die dazu angrenzenden Grundstücke vom Schatten betroffen wären. Diese Variante zeigt eine deutlich höhere Beeinträchtigung der Nachbarbebauungen. Die Zeitperiode um die Wintersonnenwende, in denen diese Beeinträchtigung stattfinden würde, wäre dementsprechend um ein vielfaches länger.

Auch ohne den hier angewendeten naturwissenschaftlichen Lösungsweg ist allgemein bekannt, dass ein höheres Gebäude, welches der geltende Bebauungsplan erlaubt, auch einen längeren Schatten werfen wird. Eine rein logische Denkweise gebietet es also davon auszugehen, dass egal zu welcher Jahres- oder Uhrzeit, ein erlaubtes Gebäude mit einer Firsthöhe von über 16,00m einen größeren Schatten werfen wird, als ein geplantes Gebäude mit einer Firsthöhe von ca. 9,50m.

Ich hoffe mit dieser Veranschaulichung die Frage bezüglich der Verschattung des Nachbargrundstückes beantwortet zu haben. Bei Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

M. Wohlfromm

Michael Wohlfromm
Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen
Inhaber

Planungsbüro Michael Wohlfromm
Beiersdorfer Straße 2
96450 Coburg

Mobil: +49 (0) 17 13 72 37 43
Telefon: +49 (0) 95 61 35 79 69
Fax: +49 (0) 95 61 35 79 68

Michael Wohlfromm, Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen
E-mail: m.wohlfromm@wohlfromm-ingenieure.de
Web: www.wohlfromm-ingenieure.de