

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

### **Behandlung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 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 21.11.2023 Kenntnis. Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Datum vom 19.09.2023 haben in der Zeit vom 13.10.2023 – 13.11.2023 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 11 geantwortet.

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

- Bayer. Bauerverband
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
- SÜC Energie und H2O GmbH
- FWO Oberfranken
- Industrie- und Handelskammer zu Coburg
- HWK für Oberfranken
- Regierung von Oberfranken – Gewerbeaufsichtsbehörde
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Reiner Wessels--Kreisheimatpfleger

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

- Regionaler Planungsverband Oberfranken West
- Staatliches Bauamt Bamberg
- Deutsche Telekom AG
- Amt für Ernährung
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Bayernwerk AG

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

- Regierung von Oberfranken
- Landratsamt Coburg
- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg
- Bund Naturschutz i. B. e. V. Kreisgr.

**Von den 8 angeschriebenen Nachbargemeinden haben 3 geantwortet.**

Nicht geantwortet haben:

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

Mit der Planung einverstanden:

- Gemeinde Großheirath
- Gemeinde Untermerzsbach
- Markt Maroldsweisach

### **Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen von Bürgern bzw. Bürgerinnen eingegangen.

**1. Regierung von Oberfranken, Schreiben vom 13.11.2023, Ansprechpartner:  
Frau Maier**

**Stellungnahme SG34:**

- 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 teilweise in privatem und kommunalen Eigentum.
- Die Ausweisung von neuen Bauflächen im Außenbereich wird vor dem Hintergrund des Flächensparens und der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale weiterhin kritisch gesehen.  
Die Stadt hat dargelegt, dass für die Ansiedlung der geplanten Nutzungen (u.a. die Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen) keine anderweitigen Flächen zur Verfügung stehen, die Bedenken werden daher zurückgestellt, sofern die Flächen entsprechend genutzt werden.
- Wir weisen darauf hin, dass uns die Genehmigung und Wirksamkeit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Seßlach trotz Ankündigung im Rahmen der Abwägung 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:**

Die Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen wird von der Stadt weiter verfolgt.

Die Genehmigung und Wirksamkeit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Seßlach wurde im Amtsblatt Nr. 9 vom 7.4.2023 veröffentlicht. Die vollständigen Planunterlagen werden an die Regierung verschickt.

**2. Landratsamt Coburg, Schreiben vom 13.11.2023,  
Zeichen:6102 Nr. 13=41, Ansprechpartner: Herr Ralf Mahr**

**Stellungnahme:**

Bauwesen:

Zum Bebauungsplan:

Bei den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2 „Höhe der baulichen Anlagen“ sollte zur eindeutigen Beschreibung jeweils „natürliches Gelände“ formuliert werden. Im letzten Satz werden bereits entsprechende Geländeprofile gefordert.

Die Firsthöhe wird bei den Planzeichen (H) und den textlichen Festsetzungen pauschal mit max. 9,50 m über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses angegeben. Eine Unterscheidung hinsichtlich unterschiedlicher Höhen bei unterschiedlichen Dachformen (9,50 m / FD 7,50 m), wie in der Planzeichnung/ Nutzungsschablone und der Begründung, ist hier nicht enthalten.

Zudem ist in der Begründung die Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern mit max. 9,00 m angegeben, was widersprüchlich ist.

Zum Planzeichen „Baugrenze“ erneut der Hinweis:

Wenn 0,4 H gewollt ist, muss Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet werden. Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO kann ein davon abweichendes Maß definiert werden.

In der Begründung (Ziffer 4.1.3) wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 und bei Gebäuden mit Flachdach mit 0,8 festgesetzt. Im Bebauungsplan ist in der Nutzungsschablone und den ‚Planzeichen als Festsetzungen‘ jedoch nur die GFZ von 1,2 angegeben. Der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.

### **Beschlussvorschlag:**

Bei den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2 „Höhe der baulichen Anlagen“ wird die Beschreibung jeweils mit dem Text „natürliches Gelände“ ergänzt.

Die Planzeichen, die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden bezüglich der Höhenentwicklung entsprechend ergänzt und miteinander abgestimmt.

Da 0,4 H gewollt ist, wird im Bebauungsplan Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

Im Bebauungsplan wird bezüglich der GFZ die Nutzungsschablone und die Planzeichen als Festsetzungen entsprechend der Begründung angepasst.

### **Stellungnahme:**

#### Untere Straßenverkehrsbehörde:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine wesentlichen Einwände.

Im Hinblick auf die geplante Verkehrserschließung werden jedoch folgende Hinweise gegeben:

Die Friedhofstraße ist in Ihrem Bestand eine schmal ausgebaute Erschließungsstraße ohne erkennbare Separation von Fußgängern und Fahrzeugverkehr. Insoweit wird von einer Mischnutzung der Verkehrsflächen ausgegangen.

Der Begründung nach werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Voraussetzungen für eine verdichtete Wohnbebauung, teilweise auch für altersgerechtes Wohnen sowie für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs geschaffen.

Mit der Schaffung von Wohn- und Gewerbebebauung gehen auch regelmäßig eine Erhöhung der Verkehrsbelastung und ein höherer Parkdruck einher.

Es sollte daher nochmal geprüft werden, ob die vorhandenen Verkehrsflächen ausreichend sind, um den zu erwartenden Verkehr (auch Fußgängerverkehr und ruhender Verkehr)

aufzunehmen und sicher und leicht abzuwickeln. Hierbei sollte auch das Thema ‚Barrierefreiheit‘ berücksichtigt werden.

Insbesondere das Fehlen von öffentlichen Parkmöglichkeiten könnte hier zu unerwünschten Beeinträchtigungen des Verkehrs führen.

Es wird die Anlage der Verkehrsflächen nach den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße empfohlen (RASt 06).

#### **Beschlussvorschlag:**

Für den Gewerbebetrieb ist laut Nutzungskonzept kaum Verkehr zu erwarten. Es entsteht nach Aussagen der Firma kein Schmutz, kein Öl, kein Lärm. Kundenverkehr und der Ein- und Ausbau eines Getriebes finden selten statt.

Eine Spedition, die liefert oder abholt, kommt max. einmal am Tag mit einem 7,5-Tonner. Die Firma besteht aus drei Personen. Es handelt sich nicht um eine KFZ Werkstatt, sondern um einen Instandsetzungsbetrieb mit Getriebehandel.

Die Fahrstraße wird auf die volle Breite des Grundstücks 327 ausgebaut. Sofern Grunderwerb möglich ist, kann im Bereich der Fl. Nr.622/4 eine Aufweitung vorgesehen werden. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. Die Stellplätze sind gemäß der Bayer. Garagen- und Stellplatzverordnung auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

### **3. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Schreiben vom 30.10.2023, Zeichen: 6-4622-CO-14250/2023, Ansprechpartner: Herr Florian Kraus**

#### **Stellungnahme:**

Zur Aufstellung des Bebauungsplans Mischgebiet „Am Friedhof“ im OT Dietersdorf der Stadt Seßlach haben wir bereits mit unserem Schreiben 6-4622-CO-14250/2023 vom 27.07.2023 Stellung genommen. Dieses Schreiben gilt auch in diesem Verfahren unverändert weiter.

Ergänzend weisen wir allerdings noch darauf hin, dass bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung das notwendige Entwässerungskonzept im Rahmen der Bauleitplanung (insbesondere Angaben zur Regenwasserbehandlung) noch vorzulegen ist.

Insbesondere ist der angesprochene Ableitungskanal vom Regenrückhaltebecken zum Vorfluter nach unseren Planunterlagen aus dem Wasserrechtsverfahren (aufgestellt vom Ing. Büro König und Kühnel vom August 2012; siehe Entwässerungslageplan anbei) nicht vorhanden. Demzufolge ist die Ableitung des Niederschlagswassers vom Regenrückhaltebecken zum Vorfluter noch zu klären. Sofern letztendlich doch wie in den o.a. Planunterlagen dargestellt ist, in den weiterführenden Mischwasserkanal eingeleitet werden soll, ist die ausreichende Dimensionierung der Mischwasserbehandlung und der Kanäle nachzuweisen.

### **Beschlussvorschlag:**

In den Bestandsplänen der Stadt Seßlach, die für das Wasserrechtsverfahren im Jahr 2012 zur Verfügung gestellt wurden war der Regenkanal, an den das gedrosselte Regenwasser aus dem geplanten Regenrückhaltebecken angeschlossen werden soll, nicht eingezeichnet. Erst im Zuge der Erstellung des Entwässerungskonzeptes wurde von Mitarbeitern der Stadt Seßlach auf den vorhandenen Regenwasserkanal hingewiesen. Dieser Regenkanal beginnt am Friedhof Dietersdorf und verläuft teilweise parallel zum bestehenden Mischwasserkanal bis zum Regenüberlaufbecken in der Kreuzung Schulstraße-Hirtengasse und ist bei Schacht 2407 DI an den Überlaufkanal DN 600 des Regenüberlaufbauwerks angeschlossen. Der Überlaufkanal DN 600 mündet dann bei Einleitungsstelle DI-E3 in den Vorfluter Rodach.

### Entwässerungskonzept:

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird bei Schacht 1856 DI an das Mischwasserkanalnetz Dietersdorf angeschlossen.

Das Regenwasser wird über neu zu bauende Regenkanäle in das geplante Regenrückhaltebecken nordwestlich des Friedhofs Dietersdorf eingeleitet und entsprechend der Richtlinien gedrosselt an den bestehenden vorher beschriebenen Regenkanal angeschlossen.

Weitere Einzelheiten wie Größe des RRB, Drosselmenge usw. werden im Zuge des noch durchzuführenden Wasserrechtsverfahren ermittelt.

## **4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg, Schreiben vom 27.10, Zeichen: VM 2323, Ansprechpartner: Herr Peter Henkel**

### **Stellungnahme:**

Wir bitten Sie die mit unserem Schreiben vom 10. Juli 2023 gegebenen Hinweise, sofern nicht bereits geschehen, weiterhin zu berücksichtigen.

Ergänzend möchten wir Ihnen noch folgende Hinweise geben:

1. Für die Grenzen des Flurstücks 889 der Gemarkung Dietersdorf, das in Teilen als externe Ausgleichsfläche vorgesehen ist, liegt der Grenznachweis im Liegenschaftskataster nicht mit hoher Genauigkeit vor. Die Koordinaten der Grenzpunkte konnten hier nur mit einer den heutigen Anforderungen nicht mehr genügenden Genauigkeit bestimmt werden. Da als Ausgleichsmaßnahme die Fortsetzung der vorhandenen Heckenstruktur bis zu Ostgrenze des Flurstücks 889 vorgesehen ist, empfehlen wir zur Konkretisierung und für die Rechtssicherheit dieser Grenze eine Grenzfeststellungsvermessung beim ADBV Coburg zu beantragen.  
Bei Maßnahmen mit Grenzbezug ist eine Überprüfung und ggf. Wiederherstellung der entsprechenden Grenzpunkte stets anzuraten.
2. Für das von der Planung betroffene Flurstück 331 der Gemarkung Dietersdorf liegt ein Vermessungsantrag auf Zerlegung vor. Nach dessen Bearbeitung und Übernahme in das Liegenschaftskataster (voraussichtlich Mitte November 2023) ist die Grenzdarstellung in den Planungsunterlagen durch eine Aktualisierung der Kartengrundlage anzupassen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit die Vermessung bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens vorliegt im Bebauungsplan eingearbeitet. Ansonsten werden die Ergebnisse in den anschließenden Verfahren beachtet.

**5. Bund Naturschutz, Schreiben vom 13.11.2023, Ansprechpartner: Herr  
Manfred Schultheiß**

**Stellungnahme:**

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

Keine Einwände, wenn

- Das Biotop Br. 5730-0068-003 (Hecken nordöstlich von Dietersdorf, Hecken, Naturnah (100%) erhalten bleibt und die Vorgaben hinsichtlich der Ausgleichsflächen durchgeführt und überwacht werden;
- Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche);
- Die Errichtung von Schottergärten ist auszuschließen.

**Beschlussvorschlag:**

- Das Biotop Nr. 5730-0068-003 (Hecken nordöstlich von Dietersdorf, Hecken, Naturnah (100%)) bleibt erhalten und die Vorgaben hinsichtlich der Ausgleichsflächen werden durchgeführt und überwacht.
- Bei der Errichtung von Gebäuden wird empfohlen Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche);
- Die Errichtung von Schottergärten wird ausgeschlossen

### **Billigungs- und Satzungsbeschluss:**

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

Das Satzungsexemplar 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 21.11.2023  
gebilligt.

Der Stadtrat der Stadt Seßlach beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am  
Friedhof“, ST Dietersdorf, als Satzung.

Abstimmungsergebnis: ..... : .....

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

Aufgestellt:

Weitramsdorf, den 21.11.2023  
Koenig und Kühnel

Ingenieurbüro GmbH