

1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ OT Heilgersdorf, Stadt Seßlach

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

für die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern 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 07.05.2019 Kenntnis. Der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ mit Datum vom 12.02.2019 hat in der Zeit von 15.03. – 18.04.2019 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 14 geantwortet.

Nicht geantwortet haben:

- Bayerischer Bauernverband
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Handwerkskammer Oberfranken
- Bund Naturschutz
- Kreisheimatpfleger Reiner Wessels
- Regierung von Oberfranken- Höhere Landesplanungsbehörde

Mit der Planung einverstanden waren:

- Regionaler Planungsverband Oberfranken –West (4)
- Staatliches Bauamt Bamberg
- Fernwasserversorgung Oberfranken
- Kabel Deutschland – Netzplanung
- IHK zu Coburg
- Regierung von Oberfranken – Gewerbeaufsichtsamt
- Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg

Folgende Stellen hatten Anregungen:

- Landratsamt Coburg
- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- SÜC Energie und H₂O GmbH
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayernwerk Netz GmbH (ehemals E.ON Netz GmbH)
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Von den 8 angeschriebenen Nachbargemeinden haben 3 geantwortet.

Nicht geantwortet haben:

- Gemeinde Itzgrund
- Gemeinde Weitramsdorf
- VG Heldburger Unterland
- Markt Maroldsweisach

Mit der Planung einverstanden waren:

- Die Gemeinde Großheirath
- Gemeinde Ahorn
- Gemeinde Untermerzbach
- VG Ebern

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

1. Landratsamt Coburg, Schreiben vom 15.04.2019, Zeichen 6102 Nr. 147=41, Ansprechpartner:
Herr Cedric Lindner

Stellungnahme:

Untere Straßenverkehrsbehörde:

Die Erschließung erfolgt über die Ortsstraßen Raiffeisenstraße und Mittlerer Weg, nicht direkt über die Kreisstraßen CO 6 und CO 9. Die verkehrsmäßige Erschließung der neu anzulegenden innerörtlichen Straßen sollte nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) erfolgen. Ansonsten bestehen gegen die Planungen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Untere Straßenverkehrsbehörde:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Stellungnahme:

Bauwesen:

Um die Geltung der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich der Abstandsflächen anzuordnen, muss auf Art. 6 Abs. 5 Satz 1 hingewiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Bauwesen:

Um die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung anzuordnen, wird im Bebauungsplan auf Art. 6 Abs. 5 Satz 1 hingewiesen.

Wasserrecht:

Stellungnahme:

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet soll im Trennsystem erschlossen und das Schmutzwasser der Kläranlage in Seßlach zugeführt werden.

Für die geplante Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Merlachsgaben ist - sofern sie den Umfang des Gemeindegebrauchs nach Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG überschreitet rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis (§ 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen ergibt sich aus der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV).

Beschlussvorschlag:
Abwasserbeseitigung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Stellungnahme:
Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan "Heiliggrund II" stammt aus dem Jahr 2000. Seitdem hat der Gesetzgeber das Recht des Hochwasserschutzes umfassend novelliert, u.a. durch das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3.5.2005, das Gesetz zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31.7.2009, das Gesetz zur Änderung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer umweltrechtlicher Vorschriften vom 21.1.2013 sowie durch das Hochwasserschutzgesetz II vom 30.6.2017. Die hochwasserrechtliche Situation ist deshalb heute mit der aus dem Jahr 2000 nicht mehr vergleichbar. Das Baugebiet liegt in der Nähe des Merlachgrabens (Gewässer dritter Ordnung nach Art. 2 Abs. 1 Nr. 3 BayWG). Teile des Baugebietes liegen nach dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm) in einem wassersensiblen Bereich. Der Einordnung als wassersensibler Bereich kommt eine Indizwirkung zu, dass dieser Bereich möglicherweise im Hochwassergefahrenbereich liegt (BayVGH, Beschluss vom 12.11.2014, 2 ZB 14.1887). Mit dieser Situation muss sich die Stadt Seßlach gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB auseinander setzen und dabei insbesondere den Planungsleitsatz in § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG beachten. Wir empfehlen hierzu eine zweistufige Vorgehensweise: Zunächst sollte ermittelt werden, ob das Bebauungsplangebiet im jetzigen unbebauten Zustand tatsächlich bei Hochwasser mit einer hundertjährigen Wiederkehrwahrscheinlichkeit (HQ 100) überschwemmt oder durchflossen wird (§ 2 Abs. 3 BauGB, Art. 46 Abs. 1 Satz 3 BayWG). Falls dies zutrifft, wäre (in einem zweiten Schritt) zu prüfen, ob Gefahren oder Nachteile im Hinblick auf den Hochwasserschutz zu erwarten sind. Dann sollte der materielle Inhalt des § 78 Abs. 2 Nrn. 3 bis 9 WHG bei der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:
Hochwasserschutz

Das Baugebiet liegt außerhalb des HQ 100 Hochwasserbereichs und außerhalb der in der IÜG- Karte eingezeichneten überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Überschwemmungen sind im Bereich des Planungsgebietes nicht bekannt.

Stellungnahme:
Immissionsschutz

Die Stellungnahme von Seiten des Immissionsschutzes (im Rahmen der Änderung dieses Bebauungsplans, Stellungnahme 23.10.2017) bezüglich des nötigen Abstandes zur vorhandenen Pferdehaltung auf dem nördlich angrenzenden Grundstück (Fl.Nr. 234, 232) wurde entsprechend berücksichtigt.

In der Begründung unter 8. Immissionsschutz sind die Pferdehaltung und die sich daraus ergebende Verschiebung der Baugrenze entsprechend zu behandeln.

Unter B) Textliche Festsetzungen ist bei Nr. 11 "Terrassen" durch "Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen)" zu ersetzen und es handelt sich um die nördliche Bebauungsgrenze, nicht um die nordwestliche. Die 8 m-Angabe zur Bauverbotszone kann von hiesiger Seite nicht nachvollzogen werden.

Beschlussvorschlag:

Immissionsschutz

In der Begründung unter 8. Immissionsschutz wird die Pferdehaltung und die sich daraus ergebende Verschiebung der Baugrenze entsprechend behandelt.

Unter B) Textliche Festsetzungen wird bei Nr. 11 "Terrassen" durch "Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen)" ersetzt und die Bezeichnung „nordwestliche Bebauungsgrenze“ durch „nördliche Bebauungsgrenze“ ersetzt. Die 8 m-Angabe zur Bauverbotszone wird durch 40 m Bauverbotszone ersetzt

Stellungnahme:

Behindertenbeauftragte

Die vorgesehene Planung betrifft ein Gebiet, das bereits überplant war und nun nochmals geändert werden soll. Wegeflächen sollen an die DIN 18040-3, Wege und Flächen in öffentlichen Bereichen, angepasst werden und der DIN entsprechen. Da im gesamten Gebiet keine Gehwege angelegt werden sollen, wäre es zumindest ratsam, einzelne Ruhebereiche vorzusehen.

Beschlussvorschlag:

Behindertenbeauftragte

Ruhebereiche im öffentlichen Raum sind nicht vorgesehen, dazu gab es im Rahmen einer Bauausschusssitzung bereits den entsprechenden Beschluss. Es ist jedoch im Bereich der Fußwege möglich Sitzbänke aufzustellen.

2. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Schreiben vom 02.04.2019, Zeichen 6-4622-CO-3631/2019,
Ansprechpartner: Frau Sonja Amerschläger

Stellungnahme:

Wasserversorgung

Der Bebauungsplanbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, so dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Der Anschluss an das Netz des ZV Heilgersdorfer Gruppe dürfte problemlos möglich sein, allerdings ist unsererseits darauf hinzuweisen, dass die Situation des Zweckverbands derzeit unklar ist, da seit einiger Zeit diskutiert wird, inwieweit der Zweckverband seine Brunnen auf Dauer weiter betreiben möchte oder der Anschluss an die FWO erfolgen soll. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Wasserversorgung wären die erforderlichen Beschlüsse unverzüglich zu treffen und umzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Wasserversorgung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Wasserversorgung ist über den ZV Heilgersdorfer Gruppe gesichert.

Stellungnahme:

Gewässerschutz

Für das Planungsgebiet ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Im Bereich der Fl. Nr. 230 ist in einer vorhandenen Grünfläche das Regenrückhaltebecken geplant. Seßlach verfügt über eine zentrale Abwasseranlage mit biologischer Kläranlage. Der ST Heilgersdorf ist seit 1994 an diese Kläranlage angeschlossen. Die Entwässerung in Heilgersdorf erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet kann an die Zentrale Abwasseranlage in Heilgersdorf angeschlossen werden.

Das Planungsgebiet liegt jedoch außerhalb des derzeit für die Bemessung der Mischwasserbehandlung angesetzten Entwässerungsbereichs. Die Mischwasserbehandlung ist dahingehend zu überprüfen. In diesem Zusammenhang ist auf die ergänzenden Maßnahmen Nr. 1.3.2 des Bescheides vom 07.01.2014 hinzuweisen, wonach im Zuge der Neubearbeitung des

Wasserrechts für die Kläranlage die Drosselabflüsse der Mischwasserbehandlungsanlagen zu überprüfen und evtl. anzupassen sind.

Auf die Inhalts- und Nebenbestimmungen im Bescheid für die Kläranlage Seßlach vom 26.06.2017 wird hingewiesen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Planungsgebiet ist auf folgendes hinzuweisen:

Grundsätzlich ist die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer eine wasserrechtliche Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Hierfür sind beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Abs. 1 WHG in Verbindung mit Art. 15 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz - BayWG - notwendig.

Dies gilt nicht, wenn und soweit die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser unter die Erlaubnisfreiheit nach § 46 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung fällt.

Dies gilt ebenfalls nicht bei gemeingebräuchlicher Einleitung in Oberflächenwasser nach § 25 Nr. 1 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) in der jeweils gültigen Fassung.

In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Einleiten von Niederschlagswasser vorliegen. Die o. g. Technischen Regeln (NWFreiV mit TRENGW und TRENOG) grenzen dabei die erlaubnisfreie Benutzung ab und geben Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Entwässerungsanlagen vor.

Für die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wird dabei insbesondere auf die fachlichen Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), des DWA Arbeitsblattes A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) und des DWA Arbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Gewässerschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Neubeantragung des Wasserrechts für die Kläranlage ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und wird von der Stadt Seßlach derzeit getrennt bearbeitet. In den Mischwasserkanal wird nur das Schmutzwasser eingeleitet. Das anfallende Regenwasser wird getrennt in den Merlachgraben abgeführt.

Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet und umgesetzt.

Stellungnahme:

Oberflächengewässer

Das Bebauungsplangebiet kommt in unmittelbarer Nähe zum Merlachgraben - einem Gewässer III. Ordnung - zu liegen. Für das Gewässer ist kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, ein faktisches Überschwemmungsgebiet ist nicht bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass insbesondere bei Starkregen es zu Überschwemmungen des Planungsgebietes kommen kann. Auf die bauliche Eigenvorsorge gegen Schäden durch mögliche Überflutungen wird daher hingewiesen.

Wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht berührt. Nicht geprüft wurde die Gefährdung des Gebietes hinsichtlich oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers.

Beschlussvorschlag:

Oberflächengewässer

Der Hinweis auf die bauliche Eigenvorsorge gegen Schäden durch mögliche Überflutungen wird im Bebauungsplan aufgenommen. Die Gefahr hinsichtlich oberflächlich abfließendem Starkregen über das neue Baugebiet ist gering, da die Gefällesituation sich so darstellt, dass Oberflächenwasser nach Süden abfließt und somit das Baugebiet nicht tangiert.

Stellungnahme:

Altlasten, Deponie, Bodenschutz

Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen. Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beim Landratsamt vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen. 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. IIB5-4611.110-007191 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Die Fläche ist im Bereich der oberen Bodenhorizonte (bis ca. 1m) stark lösslehmhaltig (sehr hohe Bodengüte mit Bodenschätzungszahlen >60). Leider geht durch die Bebauung ein wertvoller Bodenstandort (Landwirtschaftliche Produktion, hohes Rückhaltevermögen für Wasser und Schadstoffe) teilweise verloren. Bei entsprechender Separierung (Ober- /Unterboden, Untergrund) lassen sich die Aushubmaterialien vermutlich sehr gut landwirtschaftlich verwerten. Damit würde der Verlust der oben genannten Bodenfunktionen andersorts zumindest teilweise wieder ausgeglichen werden. Dies soll in Absprache mit unteren Bodenschutzbehörde und dem AELF erfolgen.

Angesichts der hohen Verdichtungsempfindlichkeit sollten die Baumaßnahmen möglichst nur bei trockener Witterung und die Befahrung in definierten Baufeldern erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Altlasten:

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. IIB5-4611.110-007191 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Weiterhin wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

Aufgrund der guten Bodengüte sollte der Oberboden als Aushubmaterial landwirtschaftlich wiederverwertet werden. Dies soll in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde und dem AELF erfolgen. Angesichts der hohen Verdichtungsempfindlichkeit sollten die Baumaßnahmen möglichst nur bei trockener Witterung und die Befahrung in definierten Baufeldern erfolgen.

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. B , Schreiben vom 11.04.2019, Zeichen: P-2017-4742-1_S3, 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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan unter dem Punkt C:
Nachrichtliche Übernahme/Textliche Hinweise aufgenommen.

4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Coburg, Schreiben vom 07.03.2019, Zeichen: VM 2323, Ansprechpartner: Jochen Melzer

Stellungnahme:

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

Wir möchten aber einige Hinweise als Empfehlungen geben, die im Aufstellungsverfahren berücksichtigt und mit abgewogen werden sollten:

1. Im Planungsbereich liegt der Grenznachweis im Liegenschaftskataster (ALKIS®) überall mit hoher Genauigkeit vor. Die aktuelle Bewirtschaftung scheint nach dem Luftbild durch die Eigentümer bzw. Pächter halbwegs entsprechend der rechtmäßigen Grenzen zu erfolgen. Zur Konkretisierung und für die Rechtssicherheit dieser Grenzen empfehlen wir trotzdem eine Grenzfeststellungsvermessung für die Umfangsgrenzen vor Beginn der Bauarbeiten.

2. Die Grenzdarstellung in der Entwurfsplanung ist aktuell, d.h. im Planungsbereich liegen aktuell keine beantragten Vermessungen vor und es sind auch keine unvollzogenen Fortführungsnachweise wegen erst vor kurzem durchgeführter Vermessungen vorhanden.

3. Vorhandene Katasterfestpunkte der bayerischen Vermessungsverwaltung scheinen durch die aus der Planung resultierenden Baumaßnahmen voraussichtlich nicht gefährdet zu sein. Allerdings gibt es nur wenige Festpunkte in der näheren Umgebung und diese Punkte sind in Bezug zum fraglichen Gebiet ungünstig verteilt; dies könnte für alle Planungsbüros die Anbindung von Bauprojekten an das Landeskoordinatensystem erschweren oder gar unmöglich machen. Dieser Mangel würde bei einer Umfangsgrenzvermessung (siehe Nr. 2 vom ADBV gleich behoben).

4. Bezüglich des **Gebäudebestandes** ist nicht sichergestellt, dass alle derzeit vorhandenen Gebäude in der Plangrundlage / DFK vollständig eingetragen sind. Dies zumal im nördlich anschließenden Baugebiet „Lange Maase“ etliche Baugenehmigungen vorliegen. Insbesondere kleine Nebengebäude sind auch nicht immer einmessungspflichtig und deshalb nicht unbedingt in der Flurkarte enthalten.

5. Zur rechtlichen **Realisierung des Bebauungsplans** kann das Vermessungsamt unterstützend tätig werden: Mit den baugesetzlich geregelten Verfahren der **Baulandumlegung** nach den §§ 45ff des Baugesetzbuches oder in einfacheren Fällen der **vereinfachten Baulandumlegung** nach den §§ 80ff des Baugesetzbuches gibt es elegante Möglichkeiten, die Bodenordnung dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung komplett zu übertragen.

Bei unkomplizierten Eigentumsverhältnissen können wir die sehr vorteilhafte **Sonderung** der geplanten Baugrundstücke empfehlen: Dabei werden die neuen Parzellen zunächst nur „auf dem

Papier“ gebildet; sie sind dann als Grundstücke bereits im Grundbuch eingetragen und der Bodenverkehr ist möglich; abgemarkt werden sie in der Regel aber erst nach Beendigung der wichtigsten Erschließungsmaßnahmen. Vorteil dieser Vorgehensweise ist, dass keine Abmarkungszeichen bei den Baumaßnahmen zerstört werden. Außerdem können die Grenzen auf Wunsch den nach dem Bau vorhandenen, tatsächlichen örtlichen Verhältnissen leichter angepasst werden.

6. Die Erschließung mit **Breitbandanschlüssen** ist für neu entstehende Grundstücke nach § 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz geregelt: Dort wird grundsätzlich ein Sicherstellungsauftrag für die Mitverlegung von (mindestens) Leerrohren für Glasfaserhausanschlüsse bei der Erschließung von Neubaugebieten festgelegt, wobei diese Verpflichtung je nach Lage den TK-Provider oder letztlich sogar die Gemeinde treffen kann. Hinweise dazu finden sich in einem Prüfkonzept

(https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/DG/pruefkonzept-zur-sicherstellungsverpflichtung.pdf?__blob=publicationFile) der Arbeitsgruppe Digitale Netze unter Vorsitz des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur. Wir empfehlen deshalb dringend im Bebauungsplan für den sofortigen oder künftigen Anschluss mit Glasfaserleitungen verbindliche Festsetzungen aufzunehmen. Sie vermeiden auch an dieser Stelle künftige Beschwerden der neuen Eigentümer und ersparen der Gemeinde nachträgliche hohe Investitionskosten.

7. Neue Bauleitpläne müssen während des Aufstellungsverfahrens auf einem Server der Gemeinde **digital veröffentlicht** werden. Nach dem Satzungsbeschluss sollen in Kraft getretene Bebauungspläne gemäß § 4a Abs. 4, § 10a Abs. 2 und § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2e des BauGB sowie den Planungshilfen IV, 5.4 Nummer 7 außerdem über ein **zentrales Internetportal** des Landes öffentlich zugänglich gemacht werden. In Bayern wird dieses zentrale Portal bis Mitte 2019 definiert (siehe Schreiben der Ministerien StMFH und StMB mit Umfrage vom 28.01.2019 an alle Gemeinden). Das schon bisher allgemein zugängliche zentrale Geoportal Bauleitplanung (<http://www.bauleitplanung.bayern.de/>) wird diese Funktion einnehmen. Einfachster Weg wäre, wenn Sie unserem Geodatenansprechpartner (Herr Finzel, 09561-8047-34) die Speicherstelle bei Ihrer Gemeinde zwecks Veröffentlichung auf dem Geoportal mitteilen, wenn Sie sich nicht selbst dorthin verlinken wollen.

Ferner gebe ich vorsorglich folgende fachlichen **Hinweise und Anregungen** für den weiteren Prozess inklusive der Erschließung des neuen Gebiets, die für sich nicht zwingend in die Abwägung des Gemeinde-/Stadtrats über den Bebauungsplan einbezogen werden müssen:

1. Für die Katasterführung und auch für die künftigen Grundstücksverkäufe im Plangebiet wäre es von Vorteil, wenn frühzeitig **Straßennamen und Hausnummern** vergeben wären.

2. Die Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass **Grenzzeichen**, die im Zuge der Baumaßnahmen verändert oder **zerstört** worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Wir empfehlen deshalb, dass der Verfahrensträger nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV Coburg einen Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen stellt. Erfahrungsgemäß entstehen sonst nachträglich höhere Kosten, wenn Grundstückseigentümer nach und nach auf mehrere einzelne Vermessungen drängen.

3. Für das Plangebiet existieren **Orthophotos** – also lagerichtig zur Flurkarte entzerrte Luftbilder – aus der letzten Pixel sind sie frei verfügbar z.B. im Bayernatlas (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>), als web-map-service (WMS) stehen sie auch in der Auflösung 20x20cm pro Pixel den Gemeinden im Rahmen ihrer Generalvereinbarung zur Verfügung. Sie können wertvolle Hinweise zur tatsächlichen Nutzung der beplanten Grundstücke liefern. Diese Bilder liegen auch in Infrarotdarstellung (CIR = photographisches Farb-Infrarot im [dem sichtbaren Licht] nahen Spektralbereich zwischen Wellenlängen von 0,7 bis 1,0 µm) vor, somit werden zusätzliche Auswertungen der Oberflächennutzung möglich.

4. Ebenso besteht die Möglichkeit, den **Gebäudebestand virtuell in der dritten Dimension** für Ihre Planungszwecke zu nutzen – bis hin zu 3D-Drucken des vorhandenen und des geplanten Gebäudebestands. Dazu existiert ein dreidimensionales Modell der bisher im Kataster erfassten Gebäude im sog. Level of Detail 2, das heißt die Gebäude stehen auf ihrem exakten Grundriss mit Trauf- und Firsthöhen in Dezimetergenauigkeit und mit standardisierten Dachformen als Datenmodelle zur Verfügung. Bei Bedarf bitten wir um Rückfrage an unseren Geodatenbeauftragten hier im Haus.

5. Zum Jahreswechsel 2018/2019 wurde in der bayerischen Vermessungsverwaltung (BVV) das Bezugssystem für alle Geobasisdaten auf das europaweit eingeführte Referenzsystem ETRS89 umgestellt, also auch das für die amtliche Flurkarte. Die Koordinaten aller darin geführten Punkte

werden dann nicht mehr im bisher gewohnten Gauß-Krüger-System sondern in der Zone 32 des UTM-Koordinatensystems geführt. Es werden seither für einen *Umstellungszeitraum* von einem Jahr auf Wunsch noch (rückmigierte) Gauß-Krüger-Daten, ab 2020 aber nur noch Geobasisdaten auf UTM-Basis von der BVV an Dritte abgegeben. Umrechnungen/Transformationen privater Geofachdatensätze von Gauß-Krüger nach UTM werden wir nicht durchführen; die BVV unterstützt Transformationen Dritter aber durch kostenfreie Werkzeuge dazu. Sie finden weitere Informationen darüber - und zur Umstellung insgesamt - im Internet bequem unter

https://www.w.ldbv.bayern.de/vermessung/utm_umstellung.htm l.

Zur Änderung des Flächennutzungsplans geben wir keine weitere Stellungnahme ab. Für weitere Hinweise und Beratungen, auch für Kostenschätzungen zu allen angesprochenen Vermessungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

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

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 16.04.2019, Zeichen: L.22Sie19/52, Ansprechpartner Herr Uwe Siegel

Stellungnahme:

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich keine Einwände. Der Immissionsschutz wurde unter Punkt 8 weitestgehend behandelt, sollte aber nachfolgend ergänzt werden: Zur Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind in Ausnahmefällen auch Terminarbeiten außerhalb der üblichen Arbeitszeiten zu tolerieren.

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, (Straßenlaternen sind Insektenkiller) insbesondere wenn diese Siedlungen an die Feldflur angrenzen. Wir werben daher ausdrücklich um den Einsatz von intelligenten und effizienten Straßenbeleuchtungsanlagen.

Lichtmanagementsysteme können hier einen aktiven Beitrag zur Lichtökologie leisten, wenn beispielsweise ab 22:00 Uhr die Lichtintensität halbiert und ab 24.00 Uhr die Beleuchtung auf ein Minimum reduziert wird. Auch eine Farbveränderung (Blautöne) in den Nachtstunden wird von Insekten als unattraktiv wahrgenommen. Ein naturverträglicher Lichteinsatz bringt, nach unserer Einschätzung, auch positive ökonomische und klimapolitische Aspekte. Nach unserer Ansicht muss künftig das Niederschlagswasser 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:

Unter dem Punkt Immissionsschutz wird aufgenommen, dass zur Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in Ausnahmefällen auch Terminarbeiten außerhalb der üblichen Arbeitszeiten **gemäß den gesetzlichen Bestimmungen** zu tolerieren sind.

Unter dem Punkt Nachrichtliche Übernahmen/ Textliche Hinweise wird auf den Einsatz von intelligenten und effizienten Straßenbeleuchtungsanlagen und Lichtmanagementsystemen zum Artenschutz verwiesen.

Regenwasserzisternen sind zulässig und gewünscht, fallen jedoch bei der Berechnung der Kanäle, bzw. bei der Regenrückhaltung nicht ins Gewicht. Ein Hinweis, dass diese ausdrücklich erwünscht sind, wird im BBP aufgenommen.

6. Telekom Deutschland GmbH, email vom 05.04.2019, Ansprechpartner: Herr Karlheinz Püls

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir keine Einwände.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Baugebietes stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. SÜC Energie und H₂O GmbH, Schreiben vom 22.03.2019, Zeichen: e 113-der, Ansprechpartner Herr Dereser

Stellungnahme:

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befinden sich Versorgungsleitungen der SÜC. Zu Ihrer Information fügen wir unsere Leitungspläne für den angegebenen Ausbaubereich bei. Die Erschließung der Baugrundstücke mit Strom und Leerrohren für Glasfaser erfolgt aus dem vorhandenen Netz. Für die Hausanschlüsse ist die Errichtung von zwei Verteilerschränken notwendig. Geeignete Standorte müssen noch festgelegt werden. Bitte beachten Sie für die Neupflanzung von Bäumen, dass Sie einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen einhalten. Die Teilerschließungen der Grundstücke sollten im Zuge des Straßenausbaues erfolgen. Das geht aber nur, wenn uns von den Grundstückseigentümern dazu die Aufträge erteilt werden. Andernfalls müssen spätere Gehweg- und Straßenaufgrabungen in Kauf genommen werden. Wir bitten Sie, rechtzeitig vor Baubeginn bei unserer Vermessungsabteilung Erkundigungen über die vorhandenen Versorgungsleitungen einzuholen beziehungsweise die von Ihnen beauftragte Tiefbaufirma dazu zu veranlassen.

Bei Erdarbeiten in der Nähe unserer Versorgungsleitungen bitten wir Sie, unsere jeweils zuständige Betriebsabteilung Elektrizität Telefon 09561 749-1 120 Datenleitungen Telefon 09561 749-1 740 - rechtzeitig zu informieren und eine gemeinsame Ortsbegehung durchzuführen.

Bei Bauarbeiten in der Nähe unserer Versorgungsleitungen gelten die Schutzabstände gemäß den aktuell gültigen Bestimmungen.

Beschlussvorschlag:

Die Standorte für die Verteilerschränke werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Der Hinweis, dass für die Neupflanzung von Bäumen, ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen der SÜC Energie und H₂O GmbH einzuhalten ist, wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise zur Erschließungsplanung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

8. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 20.03.2019, Ansprechpartner: Herr Robert Trautmann

Stellungnahme: Verweis auf Stellungnahme vom 02.11.2017:

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass die Anlagen unseres Unternehmens nicht richtig eingezeichnet sind bzw. fehlen. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1: 1000 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie, folgende Anlagen unseres Unternehmens in den Planungsunterlagen zu berichtigen bzw. zu ergänzen und mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren:

20 kV-Kabel (mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse)

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne das Netzcenter der Bayernwerk Netz GmbH in Bamberg. Die Adresse lautet: Bayernwerk Netz GmbH, Hallstadter Str. 119, 96052 Bamberg, Tel. 0951130932-0.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Baubeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne **für** Bauvorhaben rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH, sowie die Schutzzonen werden in den Bebauungsplan eingezeichnet und entsprechend bezeichnet. (20 kV-Kabel mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse)

Weiterhin wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

„Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt das Netzcenter der Bayernwerk Netz GmbH in Bamberg, Hallstadter Str. 119, 96052 Bamberg, Tel. 0951130932-0.“

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Baubeschränkung werden Pläne für Bauvorhaben rechtzeitig zur Stellungnahme vorgelegt.

Beschlussvorschlag Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ wird in der vorliegenden Form mit den eingearbeiteten, beschlossenen 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 25.04.2019

Koenig und Kühnel
Ingenieurbüro GmbH