Landratsamt Coburg

Landratsamt Coburg • Postfach 23 54 • 96412 Coburg

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf

Baurecht;
15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großheirath; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Rossach Nord"; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Anhörung der Fachstellen im Landratsamt Coburg zu der o. g. Planung werden folgende Anregungen vorgebracht:

<u>Bauwesen</u>

<u>Zur Aufstellung des Bebauungsplans:</u>

I. Planzeichen als Festsetzungen:

2. Maß der baulichen Nutzung
Bei den zulässigen Dachformen muss es „Walmdach" und nicht „Wallendach" heißen.

Es sollte das Planzeichen „FD" für Flachdach ergänzt werden, da nach den textlichen Festsetzungen unter B 1. c) „Dach" neben Walm- und Satteldächern auch Flachdächer zulässig sind.

3. Bauweise, Baugrenze
In der Erklärung zum Planzeichen „E" für den zulässigen Gebäudetyp „Einzelhaus" sollte der Begriff „Doppelhaus" entfernt werden.

4. Verkehrsflächen
Die Verkehrsfläche südlich der Fl.-Nr. 267/3 sollte, analog der übrigen Verkehrsflächen, näher bestimmt werden.

Coburg, 03.11.2023
Ihre Zeichen: Kühnel
Ihre Nachricht vom: 29.09.2023

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen: 6102 Nr. 5=41

Ihr/e Ansprechpartner/in
Herr Mahr
Kontaktdaten
E-Mail
Ralf.Mahr
@landkreis-coburg.de
Telefon 09561 514-4100
Telefax 09561 514-894100
Raum Nr.159

Landratsamt Coburg
Lauterer Straße 60
96450 Coburg
Telefon 09561 514-0
Telefax 09561 514-1099
landratsamt@landkreis-coburg.de
www.landkreis-coburg.de

Busverbindungen
SÜC Linie 1a, 2
OVF Linie 8318

Öffnungszeiten
Mo., Di. 07:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Mi. 07:30 – 12:00 Uhr
Do. 07:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 17:30 Uhr
Fr. 07:30 – 12:00 Uhr

Zweckverband
Zulassungsstelle Coburg
mittags durchgehend geöffnet!

Terminvereinbarung gerne auch außerhalb der Öffnungszeiten!

Bankverbindung
IBAN:
DE30 7835 0000 0000 0513 26
SWIFT-BIC:
BYLADEM1COB

6. Sonstige Planzeichen
Das in der Legende beschriebene Planzeichen „bestehende Grundstücksgrenze aufheben“ ist in der Planzeichnung nicht dargestellt und sollte daher entfernt werden.

Die lt. Bebauungsplan im Mischgebiet zulässigen bzw. unzulässigen Vorhaben (Ziffer II. A 1.) entsprechen nicht den in der Begründung beschriebenen Zulässigkeiten (Ziffer 4.1.1).

Unter den Ziffern III und IV ist der Stand der Rechtsgrundlagen (BauGB und BauNVO) zu aktualisieren.

Zur Änderung des Flächennutzungsplans:
Die vorgesehenen Grünflächen und der nutzungstrennende Grüngürtel sollten in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Wasserrecht

Das Risiko für Extremwetter nimmt durch den Klimawandel zu. Immer öfter können kleinräumige und intensive Starkregenereignisse schwere Überschwemmungen mit enormen Sachschäden verursachen, weil wichtige Funktionen des Bodens durch zunehmende Bebauung beeinträchtigt oder zerstört werden. Durch einen klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser und der Thematik Flächenversiegelung kann die Bauleitplanung einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Die Gemeinde sollte deshalb bei dieser Bebauungsplanaufstellung die Vermeidung oder Verminderung von Niederschlagswasser-Abflüssen konsequent anstreben. Der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB ermöglicht es, entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan rechtsverbindlich zu regeln.

Die Gemeinde will das Baugebiet im Mischsystem entwässern. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser aber grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Hintergrund dieser Regelung ist die Erkenntnis, dass eine möglichst zeit- und ortsnahe Zuführung in den natürlichen Wasserkreislauf die wasserwirtschaftlich beste Lösung bei der Beseitigung von Niederschlagswasser darstellt und gleichzeitig bestehende Abwasseranlagen von nicht oder nur geringfügig verunreinigtem Wasser entlastet. § 55 Abs. 2 WHG ist eine rechtsverbindliche Planungsdirektive bei der Bauleitplanung. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers über Kanalisationen gilt daher der prinzipielle Vorrang einer Trennkanalisation! § 55 Abs. 2 WHG ist als Sollvorschrift ausgestaltet. Deshalb steht der Gemeinde hier nur ein begrenztes Ermessen zu. Sie darf lediglich in Ausnahmefällen von den o. g. Grundsätzen abweichen, wenn ein wichtiger Grund entgegensteht, also in atypischen Fällen. Ob ein solcher atypischer Fall hier vorliegt, kann den Unterlagen nicht entnommen werden.

Zur Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine Einwendungen.

Immissionsschutz

Zu Ziffer A 6 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans:
Im Bebauungsplan wird von Emissionskontingenten gesprochen. Geräuschkontingentierung wird vor allem bei der Bauleitplanung in Industrie- und Gewerbegebieten angewandt. Da hier aber ein Mischgebiet ausgewiesen werden soll und auch keine Emissionskontingente erstellt wurden, ist folgende Festsetzung zu streichen:

~~*„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Mischgebiet angegebenen Emissionswerte gemäß TA Lärm weder tags (6.00 h - 22.00 h) 60 dB(A) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) 45 dB(A) überschreiten. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist*~~

~~*im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden.“*~~

Lichtemissionen werden nicht behandelt. Um Lichtimmissionen entgegenzuwirken ist folgende Festsetzung im Bebauungsplan zu ergänzen:

Lichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist besonders darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschte Fläche beschränkt bleibt. Direkte Einsicht auf Strahlungsquellen von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Blenden usw. zu vermeiden. Auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung der Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 08.10.2012 wird hingewiesen (siehe Seite 15 ff. LAI Hinweise).

Zur Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine Einwendungen.

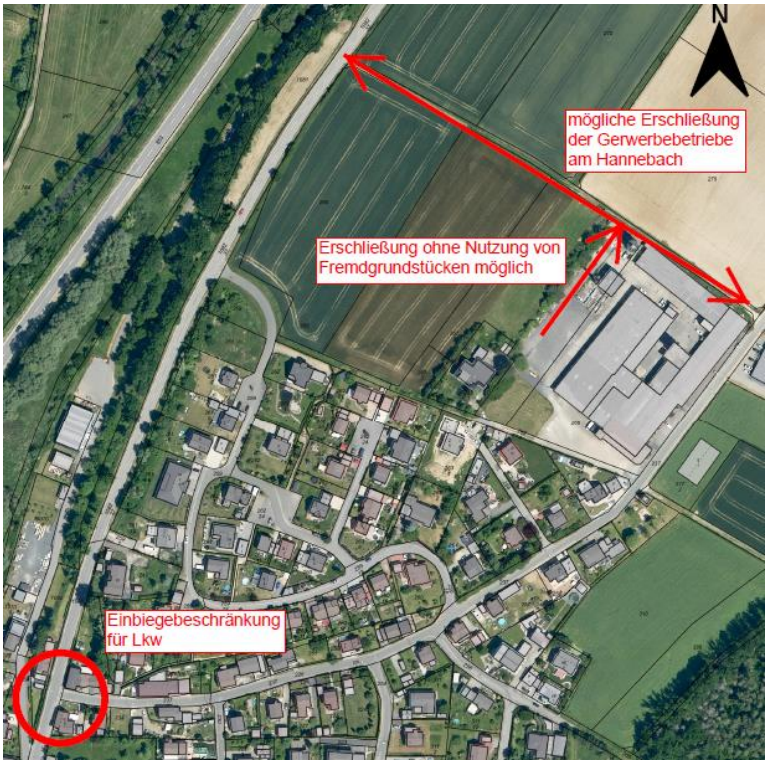
<u>Tiefbau</u>

Kreisstraßenbelange sind nicht betroffen.

Trotzdem wird folgender Hinweis gegeben:

Für den gesamten Bereich der am Hannebach liegenden Gewerbegebiete ist die Erschließung für Schwerverkehr über die Einmündung CO 12 (Coburger Straße) / Hannebach wegen zu geringer Einbiegeradien nur eingeschränkt gegeben. Auch der direkte Umweg über die Einmündung CO 12 (Hauptstraße) / Schulstraße in Großheirath ist hier wegen Defiziten in der Fahrbahngeometrie für Lkw-Verkehr nicht nutzbar.

Mit Anlage einer schwerverkehrstauglichen Erschließungsstraße zwischen CO 12 und Hannebach wäre auch eine Erschließung des vorliegenden Baugebietes ohne Nutzung von Fremdgrundstücken gegeben.



Untere Straßenverkehrsbehörde

Der geplanten Nutzung nach bestehen weder gegen die Änderung des Flächennutzungsplans noch gegen die Aufstellung des Bebauungsplans erhebliche verkehrsrechtlichen Einwände.

Die Ausführungen des Fachbereichs Tiefbau zur grundsätzlichen Erschließung des Gewerbegebietes Hannebach und deren Mängeln werden jedoch geteilt.

Insoweit sollte von Gemeindeseite aus darauf geachtet werden, dass künftige Planungen zur Verbesserung der verkehrsmäßigen Erschließung durch die aktuelle Planung nicht gehindert oder erschwert werden.

Ggf. sollte, wie bereits vom Fachbereich Tiefbau angeregt, eine entsprechende verkehrsmäßige Erschließung über eine neu zu planende Verbindungsstraße zur CO 12 eingeplant werden.

Untere Bodenschutzbehörde

Für die Grundstücke Fl.-Nrn. 267/2 und 267/3 der Gemarkung Rossach in der Gemeinde Großheirath bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Coburg. Bestehen (z. B. nach Aushubarbeiten bei Baumaßnahmen) konkrete Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde am Landratsamt Coburg einzuschalten (vgl. Art. 1 Satz 1 BayBodSchG).

Eine ortsnahe Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden ist ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden"), kulturfähiger Unterboden (z. B. „Rotlage“) und Untergrund sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigem Material (z. B. Bauschutt) zu lagern. Durch die Trennung und separate Lagerung sollen vor allem der besonders wertvolle und fruchtbare Oberboden, der gesetzlich geschützt ist (vgl. § 202 BauGB), und seine Funktionen erhalten werden. Weiter soll dadurch der unvermischte, lagenweise Wiedereinbau am Herkunftsort ermöglicht werden. Der Wiedereinbau des Aushubs am Herkunftsort reduziert die Menge des zu entsorgenden Bodenmaterials, verringert dadurch Verkehrsbelastungen und schont Entsorgungskapazitäten.

Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Bodenmaterialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht nach §§ 6 bis 8 BBodSchV sind stets zu beachten.

Kreisbrandrat

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge nach den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr nach Art. 5 BayBo ausgelegt sein. Siehe hierzu:
https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/2018-12-14_27_flfwr_2007.pdf

Werden Stichstraßen oder Wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt im Wohngebiet mindestens 19 m. Alternativ kann auch eine Wendefläche für die Fahrzeuge so ausgelegt sein, dass ein Wenden in zwei Zügen möglich ist.

Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221 angesehen werden, die in einem Abstand von 100 m zu erstellen sind. Das Hydrantennetz ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszulegen.

Behindertenbeauftragte

Die Ausführung von Wegen und Straßen soll der DIN 18040, Teil 3, entsprechen. Gepflasterte Wegeflächen sollen mit gut begehbarem Material ausgeführt werden. Straßenflächen sind weitgehend vorhanden. Ergänzungen sollten ohne Absätze, Rinnen oder dergleichen eingebaut werden. Höhenversätze sollten nicht mehr als 2 cm betragen.

Sollten jedoch mehr als 3 Wohneinheiten gebaut werden, ist entsprechend den Vorschriften der BayBO mindestens eine Wohnung barrierefrei herzustellen. Zu dieser Wohnung ist ein Stellplatz in der Größe von 3,50 m x 5,00 m herzustellen.

Wirtschaftsförderung

Die verfolgten Ziele der Gemeinde Großheirath mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung eines Bebauungsplans an der vorgesehenen Stelle werden von der Wirtschaftsförderung begrüßt.

Im Zuge gewerblicher Entwicklung der Gemeinde Großheirath ist die Schaffung flexibler Ansiedlungsoptionen, die unterschiedliche Nutzungsarten wie Wohnen und Arbeiten miteinander auf einer Mischbaufläche vereint, eine sinnvolle Option, neues Gewerbe anzusiedeln.

Freundliche Grüße

Ralf Mahr