
Sachgebiet	Berichterstatter		
601 - Stadtplanung	Herr Siller		

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	20.03.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 219 für den Bereich zwischen der Bundesautobahn A93, der Staatsstraße St 2179 und dem Schönwalder Weg und der bestehenden Wohnbebauung des Wohngebiets Kappel sowie die zugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 2023/1;
Behandlung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, Information zum Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Billigungs- und Offenlegungsbeschluss

Anlagen:

2023_1 Entwurf
Entwurf

VORTRAG:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 06.12.2023 von den Planungskonzepten für die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bzw. für die Änderung des Flächennutzungsplanes, jeweils in der Fassung vom 10.11.2023 Kenntnis genommen und beschlossen, dass diese der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt werden sollen.

In der Zeit vom 17.01.2024 bis einschl. 19.02.2024 wurde auf der Grundlage der Planungskonzepte die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden per Mail am 16.01.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt und aufgefordert, bis spätestens 28.02.2023 dazu Stellung zu nehmen.

A) Folgender Träger öffentlicher Belange hat keine Stellungnahme abgegeben

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

B) Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich nicht zur Planung geäußert bzw. haben keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom 22.01.2024

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Stellungnahme vom 29.01.2024

Polizeiinspektion Marktredwitz

Stellungnahmen vom 17.01. und 07.02.2024

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 19.02.2024

**C) Hinweise und/oder Einwendungen zur Planung wurden von folgenden Trägern öffentlicher Be-
lange vorgebracht**

Abwasserbetriebe Selb

Stellungnahme vom 06.03.2024

Die Entwässerung der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes könne über die kommunale Abwasseranlage erfolgen. Die Entwässerung erfolge im Mischsystem. Da das vorhandene System nur begrenzt hydraulisch leistungsfähig ist, sei das Niederschlagswasser vorrangig dezentral zu beseitigen. Sollte eine gänzlich dezentrale Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers nicht umsetzbar sein, bedürfe es einer Drosselung der einzuleitenden Niederschlagswassermenge. Die genauen Rahmenbedingungen zur Bemessung des Rückhalteraaumes würden durch die Abwasserbetriebe gegenwärtig ermittelt. Belastbare Angaben würden im Zuge der „formellen“ Beteiligung im Sinne des § 4 Absatz 2 BauGB vorliegen.

Behandlungsempfehlung

Aufgrund der mittlerweile vorliegenden Erkenntnisse hinsichtlich des Bodenzustands kann eine dezentrale Entsorgung in Form einer Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen werden. Allenfalls eine Drosselung, also verzögerte Einleitung der Niederschlagswässer in den Kanal ist denkbar. Den Abwasserbetrieben wurde dies bereits mündlich mitgeteilt, sodass sie diesen Umstand bei der aktuellen Planung bereits berücksichtigen können.

Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Stellungnahmen vom 15.02.2024

[...]

Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestünden keine Einwände gegen das Vorhaben.

Es werde aber darauf hingewiesen, dass die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen uneingeschränkt erreichbar bleiben müssen und eine fachgerechte Bewirtschaftung gewährleistet bleiben muss.

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen könnten Immissionen, wie Staub, Lärm und Gerüche entstehen. Diese Immissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können, seien zu dulden.

Bereich Forsten:

1. Waldrechtliche Würdigung

Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i. V. m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) sei nicht unmittelbar betroffen.
Es bestehe Einverständnis mit dem geplanten Vorhaben.

2. Abstand zum nächstgelegenen Wald

Den Antragsunterlagen zu Folge liege das geplante Vorhaben in unmittelbarer Nähe zu den aufstockenden Gehölzen und Bäumen der Fl.-Nrn. 1612/0 und 1667/14 Gmkg. Selb. Erfahrungsgemäß erreichten Waldbäume Endhöhen von ca. 30 m. Es bestehe daher eine potenzielle Gefährdung für künftige bauliche Anlagen und

den sich dort aufhaltenden Personen durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste. Für die Grundstücksbesitzer der Fl.-Nrn. 1612/0 und 1667/14 Gmkg. Selb würden sich durch die waldnahe Bebauung Bewirtschaftungserschwernisse ergeben, ein erhöhter Aufwand für die Verkehrssicherungspflicht und ein erhöhtes Haftungsrisiko.

Behandlungsempfehlung

Bezüglich der Stellungnahme zum „Abstand zum nächstgelegenen Wald“ kann folgendes angemerkt werden:

Bei den genannten Flurstücken handelt es sich nicht um waldbaulich bewirtschaftete Flächen, sondern zum einen um die Böschung des Lärmschutzwalles entlang der Autobahn und zum anderen um die Straßenböschung entlang der Staatsstraße 2179. Forstwirtschaftliche Belange werden hier in der Folge nicht gesehen. Im Vordergrund dürfte wohl eher die Verkehrssicherheit stehen. Aus diesem Grunde ist es nur schwer vorstellbar, dass 30 m hohe Bäume im Bereich der Böschungflächen heranwachsen werden. Besondere Nachteile für die Bewirtschaftung der Flächen werden daher auch nicht gesehen, zumal die geplanten Erschließungsflächen die Zuwegung zu diesen Flächen zum Teil deutlich verbessern.

Besonderes Augenmerk ist aber sicherlich auf Gefahren zu richten, die von den Gehölzen ausgehen können. Diese sind aber durch entsprechende Kontrollen zu gegebener Zeit beherrschbar und widersprechen nicht der Planung.

Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.

Autobahn GmbH des Bundes

Stellungnahme vom 20.02.2022

[...]

Seitens der Autobahn GmbH bestünden keine Einwände gegen die [...] Ausweisung, wenn folgende Auflagen und Hinweise berücksichtigt werden:

1. Innerhalb der 40 m Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen größeren Umfangs durchgeführt werden.
2. Es werde darauf hingewiesen, dass Anschlussstellen bei der Bemessung der Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) als auch der Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG) mit einzubeziehen sind. Dies gelte im Übrigen auch gegenüber den Ab- und Zufahrten von Anschlussstellenästen.
Das Planungsgebiet sei mit den Flur-Nrn. 1624/1 und 1626/1 geringfügig betroffen. Die Planunterlagen seien entsprechend zu ergänzen.
3. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Es werde darauf hingewiesen, dass konkrete Bauvorhaben in der Bauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 9 Abs. 8 FStrG der Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen.
4. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürften nicht errichtet werden. Hierbei genüge bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. In einer Entfernung bis zu 100 m von dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn

der Bundesautobahn gilt für Maßnahmen zu Werbeanlagen der § 9 Abs. 6 FStrG (Anmerkung: Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 in bestimmten Situationen gleich). [...] ...Werbeanlagen bedürfen einer gesonderten Beurteilung.

5. Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sein so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A93 und der Anschlussstelle Selb Nord nicht geblendet werden.
6. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärmschutz oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
7. Von der geplanten Ausweisung dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A 93 und der Anschlussstelle Selb Nord beeinträchtigen können.
8. Die Entwässerungsanlagen der Bundesautobahn A93 und der Anschlussstelle Selb Nord dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
9. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.
10. Die Grundstücke sind zur Autobahn hin ohne Tür- oder Toröffnung einzuzäunen.

Behandlungsempfehlung

Das Plangebiet wird im Westen von der Bauverbotszone lediglich tangiert. Der Bebauungsplan sieht hier im Wesentlichen Pflanzmaßnahmen vor. Für die Errichtung von Hochbauten verbleibt im Grunde kein Platz.

Die geforderte Ergänzung der Bauverbotszone erstreckt sich lediglich auf eine kleine Fläche im Böschungsbereich des Schönwalder Weges. Auch diese ist für die Errichtung von Hochbauten weder festgesetzt noch geeignet. Nach dem die geforderte Kennzeichnung den rechtlichen Vorgaben entspricht, ist sie im Plan zu ergänzen. Ein nachrichtlicher Hinweis, dass innerhalb der Bauverbotszone keine Hochbauten errichtet werden dürfen, ist im Grunde zwar entbehrlich, schadet aber auch nicht.

Die rechtliche Vorgaben nach des § 9 FStrG, dass bauliche Anlagen innerhalb der Beschränkungszone der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes bedürfen, betrifft im Grunde die gesamte hochbaulich nutzbare Fläche des Plangebiets.

Das Fernstraßen-Bundesamt behält sich letztlich bei konkrete Bauvorhaben in der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 8 FStrG diese Zustimmung vor.

Um Unnötige Verzögerungen hinsichtlich der Abstimmung zu vermeiden, wird empfohlen, auch die übrigen o.g. Forderungen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschlussempfehlung

Die Bauverbotszone wird gegenüber dem Anschlussstellenast ergänzt.

Die Weiteren Hinweise und Auflagen werden nachrichtlich in den Entwurf übernommen.

Energieversorgung Selb-Marktredwitz GmbH

Stellungnahme vom 21.02.2024

Seitens der ESM bestünden gegen das Planungsvorhaben keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werde. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befänden sich keine Leitungen der ESM.

Eine Erschließung des Gebiets mit Strom sei je nach Leistungsbedarf aus dem Schönwalder Weg möglich. Im Vorfeld müsse die ESM ggf. eine Ortsnetzerweiterung durchführen.

Behandlungsempfehlung

Nachdem im Plangebiet keine Leitungen der ESM existieren ist aktuell nicht erkennbar, wie durch das Vorhaben der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der ESM beeinträchtigt werden könnten. Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Freiwillige Feuerwehr Selb und der Kreisbrandrat

Stellungnahme vom 21.02.2024 (Mail)

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung des Gebiets verweise man auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt), aktuellste Ausgabe. Die Zuwegungen sollten für das Befahren durch ein 3-achsiges Müllsammelfahrzeug geeignet sein, evtl. Wendeanlagen seien entsprechend zu dimensionieren.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthalte unter Punkt 9 Löschwasserversorgung bereits detaillierte Ausführungen zur Lage der Hydranten, deren Abstände und der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge. Diesen Angaben werde zugestimmt. Die dort angegebene Löschwassermenge von 96 m³/h sei ausreichend.

Behandlungsempfehlung

Bei der aktuell laufenden Straßenplanung werden o.g. Vorgaben bereits beachtet. Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Wunsiedel

Stellungnahmen vom 29.02.2024

- Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft,
Aus Sicht der Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft bestehen keine Einwände.

Behandlungsempfehlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

- Technischer Umweltschutz
Der Standort sei aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht optimal.

Die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet der DIN 18005 werden an einer Fassade des geplanten Gebäudes überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden dagegen während der Tagzeit sicher eingehalten. Damit das Immissionsschutzziel erreicht

wird seien passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Möglich seien, wie in der schalltechnischen Untersuchung beschrieben, vor allem architektonische Maßnahmen (z.B. Anordnung von Räumen) oder passiver Schallschutz an Fenstern und Fassaden. Entsprechende textliche Festsetzungen seien in dem Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Im Übrigen sei der Lärm, der von dem Kindergarten bzw. von den natürlichen Äußerungen der Kinder ausgeht, nach dem Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen - KJG als sozialadäquat hinzunehmen.

Behandlungsempfehlung

Die Stellungnahme entspricht im Grunde dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung, welche im Vorfeld bereits von der Stadt Selb veranlasst wurde. Bei der parallel zum Bebauungsplan laufenden Planung für die Kita werden die passiven Schallschutzmaßnahmen bereits berücksichtigt. Eine Aufnahme entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan ist, obwohl sie aktuell entbehrlich ist, für die Zukunft konsequent.

Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.

Beschlussempfehlung

In den Bebauungsplan wird folgende Festsetzung aufgenommen:

An den straßenzugewandten Gebäudeseiten (Bundesautobahn und Staatsstraße) sind durch Verkehrslärm Beurteilungspegel zu erwarten, die Maßnahmen zum Schallschutz erfordern. Aus schallschutztechnischer Sicht ist daher der Gebäudegrundriss so zu planen, dass an den hauptbetroffenen Fassaden bevorzugt Treppenhäuser, Flure, Bäder/WC, etc. vorgesehen werden.

Für schutzbedürftige Räume, an denen Überschreitungen auch bei optimierter Grundrissanordnung nicht vermieden werden können, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

- Radverkehrsbeauftragter
Es werde empfohlen, dass Stellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl im Zuge des Projekts installiert werden, sowohl für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der KiTa wie auch für Besucher.
[...]

Behandlungsempfehlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Behindertenbeauftragte
In der Stellungnahme wird im Wesentlichen auf einschlägige DIN-Vorschriften aufmerksam gemacht, die bei Planung und Bau einer KiTa zu beachten sind. Auswirkungen auf die Bauleitplanung bewirkt die Stellungnahme nicht.

Behandlungsempfehlung

Die Stellungnahme wurde an die planende Stelle für die KiTa weitergegeben. Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.

- Untere Naturschutzbehörde

Eine abschließende Stellungnahme seitens der UNB sei zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich, weil der Umweltbericht in Teilen Fragen offenlasse.

Folgende Anmerkungen seien daher nötig:

- Mit dem geplanten Vorgehen in Bezug auf den Artenschutz bestehe Einverständnis. Das Gebiet sei durch die Autobahn und die bereits bestehende Bebauung stark vorbelastet, weshalb im Hinblick auf das Landschaftsbild kein Ausgleich nötig sei.
- Das Vorhaben sei zur freien Landschaft hin dennoch mit autochthonen Pflanzgut einzugrünen, um die optische Barriere-Wirkung der Gebäude und die Lärmeffekte, welche von der Ortschaft ausgehen zu reduzieren.
- Sofern Gehölze entfernt werden müssen, seien diese außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zu roden.
- Für den in den Unterlagen vorgesehenen Ausgleich seien die nötigen Unterlagen (vollständige Bilanzierung mit IST- und ZIEL-Zustand (Biotop- und Nutzungstypen nach Bay-KompV), konkrete Maßnahmen etc.) zur Beurteilung nachzureichen.

Ohne die Unterlagen könne der Umfang und die Zweckmäßigkeit des geplanten Ausgleichs nicht beurteilt werden. Man empfehle die Erstellung der Unterlagen einem geeigneten Landschaftsplanungsbüro zu übergeben.

Behandlungsempfehlung

Gem. § 18 Abs. 1 BNatschG sind u. a. die infolge einer Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im vorliegenden Fall ist das von der Bauleitplanung betroffene Areal bereits überplant. Für den ostwärtigen Teil (Flurstücke Nrn. 1624, 1624/1, 1626 und 1626/1; Gesamtfläche 4,007 m²), hier sieht die gegenständliche Bauleitplanung zwei „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ und die Verkehrsflächen vor, ist als eingeschränktes Gewerbegebiet, zul. GRZ = 0,6 und der westliche Teil (Flurstück Nr. 1610; Fläche 4.950 m²) als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ballspielplatz“ festgesetzt.

Infolge der Bauleitplanung wird sich für den Westteil des Geltungsbereiches eine Erhöhung der Nutzungsintensität und für den Ostteil eine Reduzierung der Eingriffsschwere, ja in Teilbereichen sogar eine Aufwertung des Ist-Zustands ergeben. Insgesamt betrachtet ermöglicht die gegenständliche Planung keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sodass § 1a Abs. 3 BauGB greift.

In der Begründung wurde unter Ziffer 8 und im Umweltbericht unter Ziffer 2.12 auf den Sachverhalt hingewiesen.

Einzuräumen ist dahingehend aber, dass in der Planzeichnung fälschlicherweise die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ in der Planzeichnung als Ausgleichs- und Ersatzflächen gekennzeichnet wurden. Die Kennzeichnung ist daher in der Planzeichnung, dem Textteil des Plans und – soweit in der Be-

gründung und im Umweltbericht darauf Bezug genommen wurde – auch dort zu revidieren. Eine vollständige Bilanzierung mit IST- und ZIEL-Zustand (Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV), konkrete Maßnahmen etc.) ist hingegen nicht veranlasst.

Anzumerken ist auch, dass der Bebauungsplan Pflanzgebote für autochthone Gehölze bereits vorsieht. Eine Erweiterung dieser Pflanzgebote wird nicht für sinnvoll erachtet, da dies wohl nachteilige Auswirkungen auf das artenreiche Grünland haben würde.

Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.

Beschlussempfehlung

Die in der Planzeichnung vorgesehene Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzflächen entfällt. Die Festsetzung ist daher in der Planzeichnung, dem Textteil des Plans und – soweit in der Begründung und im Umweltbericht darauf Bezug genommen wurde – auch dort zu revidieren.

Eine vollständige Bilanzierung mit IST- und ZIEL-Zustand (Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV), konkrete Maßnahmen etc.) ist nicht veranlasst.

- Kreisjugendamt
Aus Sicht der Kommunalen Jugendarbeit des Kreisjugendamtes [...] gebe es keine Einwände oder Anmerkungen [...].

Behandlungsempfehlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

PLEdoc GmbH

Stellungnahme vom 29.01.2024

[...]

Die [...] Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren habe man ausgewertet. Innerhalb des Geltungsbereichs des Plans verlaufe die eingangs aufgeführte Ferngasleitung in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungssachse). Man habe den Leitungsverlauf in den Entwurfsplan überprüft und entsprechend beschriftet. Man bitte in der Legende bzw. den Planzeichen für Festsetzungen (Teil B) dahingehend zu korrigieren, dass die Ferngasleitung mit Blatt Nr. 1 (und nicht Blatt 4) betroffen ist. Man bitte, die Ferngasleitung auch mit in die Begründung aufzunehmen.

[...]

Eine Überbauung des Schutzstreifens mit Gebäuden gleich welcher Art sei grundsätzlich nicht zulässig. Man entnehme der Planzeichnung, dass die Baugrenzen bereits an die äußeren Schutzstreifengrenzen angepasst wurden, so dass eine nach den technischen Regelwerken unzulässige Be- und Überbauung der Leitung auszuschließen sei.

Die Ausweisung privater Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifen sei grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches seien unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1 m auszulegen. Die Leitungseigentümerin behalte es sich vor, für die Überführungsbereiche der Rohrleitung eine rechnerische/technische Überprüfung durch einen Sachverständigen einzuholen, die als Ergebnis Sicherheits- und Anpassungsmaßnahmen ergeben kann. Detaillierte Planunterlagen sein der PLEdoc zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen. Die bauausführende Erschließungsplanung sei frühzeitig mit der PLEdoc abzustimmen.

Generell sei man bei allen Maßnahmen in Schutzstreifennähe zu beteiligen.

[...]

Weitere Anregungen seien dem beiliegenden Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ [...] zu entnehmen.

Behandlungsempfehlung

Bei der angesprochenen Blattbezeichnung handelt es sich lediglich um einen „Tippfehler“, der redaktionell behoben werden kann.

Die Lage der Gasleitung wurde anhand der mitgeteilten Informationen überprüft und die geringe Abweichung im Planentwurf ebenso redaktionell korrigiert. In der Begründung ist die Gasleitung nun berücksichtigt.

Die parallel zur Bauleitplanung laufende Planung für die Verkehrsfläche wird bereits derzeit mit der PLEdoc abgestimmt. Die Planung für die Hochbaumaßnahme wird zu gegebener Zeit ebenso abgestimmt werden.

Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung zur Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern

Stellungnahme vom 16.01.2024

Das Planvorhaben werde von der Granitverleihung „Granitsteinbruch im ehemaligen Richteramtsbezirk Selb“ überdeckt. Bei v.g. Verleihung handele es sich um Bergwerkseigentum gem. §§ 149 und 151 Bundesberggesetz – BbergG -, dieses gewährt dem Rechtsinhaber das nicht befristete ausschließliche Gewinnungsrecht. Wird dieses Recht eingeschränkt oder gänzlich verhindert, so erwachse möglicherweise ein Entschädigungsanspruch des Rechtsinhabers. [...]

Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, seien diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Behandlungsempfehlung

Bei dem genannten Bergwerkseigentum handelt es sich um ein aufrechterhaltenes „altes“ Recht, das nach § 151 BbergG u.a. dazu berechtigt, die in der Verleihungsurkunde bezeichneten Bodenschätze – im vorliegenden Fall handelt es sich um Granit - in dem Bergwerksfeld aufzusuchen, zu gewinnen und Eigentum daran zu erwerben und die hierfür erforderlichen Einrichtungen zu errichten und zu betreiben.

Im Grunde kann es durchaus sein, dass ein derartiges Recht durch die Ausweisung von Baugebieten beeinträchtigt wird. Aufgrund der örtlichen Situation, also der Nähe der Wohnbebauung und der Bundesautobahn sowie der Staatsstraße bewirkt die vorliegende Planung jedoch keine aktuell erkennbare weitergehende Einschränkung dieses Rechts. Hinzu kommt, dass für das Gebiet von der Landesregierung kein nach § 107 BbergG Baubeschränkungsgebiet festgesetzt ist. Zudem hat sich der Rechtsinhaber weder zu früheren Bauleitplanungen noch im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan geäußert. Auf eine Beteiligung des Rechtsinhabers über die rechtlich vorgegebenen Beteiligungen hinaus wird verzichtet, da dadurch u.a. Missverständnisse bei anderen Betroffenen provoziert werden könnten (Ich wurde nicht angeschrieben – also bin ich nicht betroffen).

Sollte entgegen der aktuellen Einschätzung doch eine weitergehende Einschränkung des Rechts bewirkt werden, so wäre das sicherlich bedauerlich. Wegen der besonderen Bedeutung der Kita für die Stadt, den mehrfachen Fehlschlägen bei der Suche eines geeigneten Standorts für die Kita und der eng gesteckten zeitlichen Vorgaben für die Umsetzung der Planung wird an der Planung festgehalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht geboten.

Regierung von Oberfranken - höhere Landesplanungsbehörde

Mail vom 14.02.2024

[...] zur o.g. Bauleitplanung seien aus der Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine Einwände veranlasst.

Um Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise werde gebeten.

Baurechtliche Hinweise (Sachgebiet 32):

- Allgemein:
Auf die Änderung der §§ 3 und 4 BauGB werde hingewiesen. Gegenstand der Änderung sei im Wesentlichen der Vorrang der digitalen Beteiligung von Bürgern, Behörden und sonstigen Stellen.
- Zum Bebauungsplan:
 - Unter Teil B "Planzeichen für Festsetzungen" sollte die Zweckbestimmung "Fläche für den Gemeinbedarf" dahingehend konkretisiert werden, dass (nur) die Errichtung einer Kindertagesstätte einschließlich den dazugehörigen Außenspielflächen und den zugehörigen Stellplätzen zulässig ist.
 - Mit der unteren Immissionsschutzbehörde sollte abgestimmt werden, ob und wie die Ergebnisse des immissionsschutztechnischen Gutachtens im Bebauungsplan durch mögliche Festsetzungen berücksichtigt werden müssen.
 - Aufgrund der Lage in einem "Wassersensiblen Bereich" werde angeregt, in Abstimmung mit dem WWA und dem LRA – Wasserrecht – zu prüfen, ob Festsetzungen diesbezüglich notwendig/sinnvoll sind.

Behandlungsempfehlung zum Punkt „Allgemein“

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde bereits digital durchgeführt. Der Hinweis unter „Allgemeines“ wird insofern als entbehrlich angesehen.

Behandlungsempfehlung zur Definition der „Zweckbestimmung“ des Gebiets

Das Plankonzept sieht bezüglich der „Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzung vor: *Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Fläche für den Gemeinbedarf“.*

Zulässig ist die Errichtung einer Kindertagesstätte einschließlich den zugehörigen Außenspielflächen und den zugehörigen Stellplätzen.

Nach Auffassung der Stadt Selb ist die zulässige Art der baulichen Nutzung damit eindeutig definiert. Der gewünschte Zusatz „nur“ könnte u.U. sogar zu ungewollten Einschränkungen bezüglich der Zulässigkeit von z.B. Nebenanlagen, die ja nach § 14 BauNVO allgemein in den Baugebieten zulässig sind, deren Zulässigkeit im Bebauungsplan aber eingeschränkt werden kann, führen. Um

dies zu vermeiden müsste die Definition des Sondergebiets dann auch dahingehend ergänzt werden. Letztlich bestünde die Gefahr, dass die Eindeutigkeit der Festsetzung dadurch verloren geht.

Beschlussempfehlung

An der Definition des Sondergebiets wird festgehalten.

Behandlungsempfehlung zum Immissionsschutz

Auf die Behandlungs- und Beschlussempfehlung zur Stellungnahme des Landratsamtes - Technischer Umweltschutz wird an dieser Stelle verwiesen.

Behandlungsempfehlung zum „Wassersensiblen Bereich“

Das WWA und die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt. Seitens der fachkundigen Stelle besteht mit den Planungen Einverständnis. Das WWA äußert sich nicht speziell zur Lage im „Wassersensiblen Bereich“. Eine diesbezügliche Beschlussfassung ist nicht nötig. Allerdings empfiehlt das WWA eine Festsetzung im Hinblick auf Starkregenereignisse, worauf an dieser Stelle verwiesen wird.

Staatliches Bauamt Bayreuth – Straßenbauamt

Stellungnahme vom 23.01.2024

Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderer, von der Staatsstraße ausgehender Immissionen, könnten nicht geltend gemacht werden. Der Bauherr habe auf seine Kosten prüfen zu lassen, inwieweit das geplante Bauvorhaben den zur Berücksichtigung des Schallschutzes nach der DIN 18005 zu bemessenden Abstand von der Staatsstraße aufweist bzw. inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Kosten für notwendige Lärmschutzmaßnahmen seien vom Bauherrn zu tragen.

Eine Linie für die Bauverbotszone ist eingezeichnet. Der Bereich zwischen der Linie und dem Fahrbahnrand sei von baulichen Anlagen frei zu halten.

Zwischen dem Schönwalder Weg, der Alten Rehauer Straße und der Staatsstraße liege ein Netz von Fußwegen. Die Trassen und Zuständigkeiten sollten im Zuge des B-Plan-Verfahrens bereinigt werden.

- A) Für den schräg an der Böschung verlaufenden Weg könnte eine Vereinbarung zwischen Freistaat und Stadt geschlossen werden, in der die Stadt die Baulast und Unterhaltung übernimmt.
- B) Der Weg am Dammfuß liege jetzt auf Staatsgrund. Der neue Verlauf befindet sich im B-Plan-Umgriff südlich der Grenze [Anmerkung: Vorschlag StBA für neue Trasse]. Er sollte bis zur Nord-West-Ecke des B-Plan-Gebietes verlängert und an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weg auf der Fl.-Nr. 1595/5 (Selb) angeschlossen werden und der Straßenmeisterei für die Unterhaltung der Staatsstraßenböschung zur Verfügung stehen. Dies könnte ebenfalls in der unter Punkt A genannten Vereinbarung festgelegt werden.
[...]

Behandlungsempfehlung

In Vorbereitung der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro IBAS, Bayreuth, im Auftrag der Stadt durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt:

„[...] ..., dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet tags nur an den Fassaden im Nordosten überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden an allen Fassaden und im Außenbereich zur Tagzeit sicher eingehalten.

[...] Die auftretenden Außenlärmpegel sind bei einer üblichen Bauweise mit entsprechenden Außenbauteilen gut beherrschbar. Mit der aktuellen Planung für den Kindergarten könne unter Einbeziehung passiver Schallschutzmaßnahmen das Immissionsschutzziel sicher erreicht werden.“

Bei der bereits laufenden Planung für die Kita werden passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Eine diesbezügliche Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Die Wegeverbindungen bleiben im Grunde erhalten. Lediglich im Bereich der geplanten Verkehrsfläche wird die Wegeführung, die aktuell noch als Pfad diagonal über die Grünfläche führt, an die geplante Verkehrsfläche „angelehnt“. Eine Verschiebung des Weges, der derzeit etwa entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches, aber außerhalb des Plangebiets auf dem Grundstück des Freistaat Bayern verläuft, ist nicht zuletzt wegen der begrenzt für die KiTa zur Verfügung stehenden Fläche leider nicht möglich. Eine Verlagerung des Weges würde nämlich ein Verschieben des Gebäudes nach Süden hin erfordern und den Verlust von Außenspielflächen bedeuten.

Für die Pflege der Böschung stehen aber die geplante Verkehrsfläche sowie der westlich des Plangebiets gelegene öffentliche Feld- und Waldweg zur Verfügung. Letztlich ergibt sich mit dem Bau der geplanten Erschließungsfläche für die KiTa (siehe hierzu auch unten die Beschlussfassung zur Stellungnahme des SG Tiefbau) bereits eine deutliche Verbesserung im Hinblick auf die Böschungspflege.

Die Forderung, für den schräg an der Böschung verlaufenden Weg eine Vereinbarung zwischen Freistaat und Stadt zu schließen, in der die Stadt die Baulast und den Unterhalt übernimmt, ist durchaus nachvollziehbar, da der Erhalt der Wegeverbindungen im Interesse der Stadt liegt. Gleiches gilt natürlich auch, nachdem er nicht verlegt werden kann, für den Weg entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.

[...]

Beschlussempfehlung

Für die auf dem Grundstück des Freistaat Bayern liegenden Fußwege soll mit dem Freistaat eine Vereinbarung getroffen werden, in der die Stadt die Baulast und den Unterhalt für die Wege übernimmt.

Wasserwirtschaftsamt Hof

Stellungnahme vom 16.02.2024

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Im Allgemeinen sei für das Stadtgebiet von Selb die Energieversorgung SelbMarktedwitz (ESM) GmbH für eine ausreichende druck- und mengenmäßige Wasserversorgung zuständig. In der Begründung zum Bebauungsplan sei angegeben, dass eine Versorgung über das bestehende Netz erfolgen kann. Der künftige Bedarf an Trinkwasser sei zu ermitteln und die

mögliche Bereitstellung bei der ESM GmbH zu erfragen, damit die Wasserversorgung insgesamt sichergestellt ist.

Inwieweit das ermittelte zur Verfügung stehende Löschwasser ausreichend ist, sei vom Kreisbrandmeister zu beurteilen.

Durch die Hanglage des Grundstücks sei das Auftreten von sogenanntem Schichtenwasser nicht ausgeschlossen.

Das Planungsgebiet liege außerhalb von festgesetzten Wasserschutz oder Heilquellenschutzgebieten.

Behandlungsempfehlung

Die ESM, der Kreisbrandmeister und die Feuerwehr Selb wurden bereits am Verfahren beteiligt. Seitens der ESM bestehen gegen das Planungsvorhaben keine Einwendungen. Der Kreisbrandmeister und die Feuerwehr Selb bestätigen, dass die zur Verfügung stehende Löschwassermenge von 96 m³/h ausreichend ist. Im Übrigen wird die vorstehende Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Durch die Planung würden Belange des Bodenschutzes berührt. Der Planungsbereich umfasse eine Eingriffsfläche von > 5.000 m². Es werde daher empfohlen eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen. Oberstes Ziel sei die Vermeidung von Bodenaushub, bzw. die Verwendung von Bodenmaterial ortsnah innerhalb der Baufläche. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten seien insbesondere die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten. Diese beschreibe die Anforderung an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z.B. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Bei überschüssigem Aushubmaterial seien abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 6, 7 ff. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Taugebauen, EBV [Anmerkung: Ersatzbaustoffverordnung] sowie DepV) maßgeblich.

Behandlungsempfehlung

Die Hinweise betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern beziehen sich auf deren spätere Umsetzung. Folglich erfordert die Stellungnahme keine Änderung der Planung. Sie wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

3. Altlasten / schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich [...] seien dem WWA derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinsichtlich etwaiger, dem WWA unbekannter, Altlasten und deren weitergehenden Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) empfehle

man ergänzend einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Wunsiedel. Sollte dennoch bei Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, sei ein Fachbüro einzuschalten und es seien die zuständigen Behörden zu informieren.

Behandlungsempfehlung

Das Landratsamt wurde an der Planung beteiligt. Ein Altlastenverdacht etc. wurde nicht mitgeteilt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4. Abwasserentsorgung und Gewässerschutz

Die Abwasserentsorgung im neu zu ordnenden Planungsbereich soll über einen Anschluss an die kommunale Abwasseranlage der Stadt Selb, vertreten durch die Abwasserbetriebe Selb, sichergestellt werden. Aus entwässerungstechnischer Sicht bestünden gegen die städtebauliche Entwicklung im Rahmen der vorbereitenden Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

[... Hinweis, dass die Stadt Selb, vertreten durch die Abwasserbetriebe Selb, seit geraumer Zeit wasserrechtlich aufgefordert sei, die Ordnungsmäßigkeit ihrer Abwasseranlage im Einzugsgebiet der Kläranlage Selb für die Neuerteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis aufzuzeigen....]

Im Allgemeinen sei in den Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes eine widersprüchliche Aussage zur Art der Entwässerung festzustellen. Nach der Begründung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werde unter der Nr. 6.1.1 eine Entwässerung des Planungsbereiches im Mischsystem beabsichtigt. Die Planunterlage führe dagegen unter dem Teil D Textliche Festsetzungen bei Nr. 6 Abwasserentsorgung aus, dass die Entwässerung im Trennsystem erfolgen muss. Nicht eindeutig stelle sich auch die Aussage zur Drosselung des zu entsorgenden Niederschlagswasserabflusses in die kommunale Abwasseranlage dar. Aus der formulierten Abstimmung der „Einleitmengen“ mit den Abwasserbetrieben Selb lasse sich gegenwärtig die Planungsaufgabe und deren Auswirkungen nicht ableiten.

[...]

Zusammenfassend bedürfe es nach Meinung des WWA [...] bereits im Bauleitplanverfahren einer ermessensfehlerfreien Abwägung zur Durchführbarkeit der aufgezeigten Entsorgung.

[...]

Behandlungsempfehlung

Zur angesprochenen „widersprüchliche Aussage zur Art der Entwässerung“ ist folgendes anzumerken:

Die im Bebauungsplan unter Ziffer 6 formulierten Vorgabe, dass die Entwässerung im Trennsystem erfolgen muss, bezieht sich alleinig auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In diesem Bereich sind Schmutz- und Niederschlagswässer in jeweils separaten Leitungen zu führen. Anders verhält es sich mit der Aussage unter Nr. 6.1.1 der Begründung zum Bebauungsplan. Diese bezieht sich auf das Gebiet insgesamt, welches – nachdem ab dem Schönwalder Weg für die abwassertechnische Entsorgung nur ein Mischwasserkanal zur Verfügung steht – an diesen angeschlossen werden soll.

Einzuräumen ist allerdings, dass dadurch Missverständnisse hervorgerufen werden können. Festsetzung und Begründung sind daher zu überarbeiten.

Richtig ist natürlich, dass die unter Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen formulierte Festsetzung zur Abwasserentsorgung letztlich nicht ausreichend ist. Aktuell ist eine ausreichende Festsetzung jedoch nicht möglich, da die genauen Rahmenbedingungen zur Bemessung des Rückhalteraaumes gegenwärtig durch die Abwasserbetriebe ermittelt werden. Belastbare Angaben wurden von der AWS für die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB angekündigt. Diese sollen dann im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen in Abstimmung mit dem WWA als Festsetzung formuliert und in den voraussichtlich als Satzung beschließbaren Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden. Mit dem WWA wurde dieses Vorgehen kommuniziert. Eine Beschlussfassung hierzu ist nicht erforderlich.

Beschlussempfehlung

Die unter Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen formulierte Festsetzung zur Abwasserentsorgung wird wie folgt ergänzt:

Nach „Die Entwässerung“ wird „innerhalb des Plangebiets“ eingefügt.

Die Begründung ist unter Nr. 6.1.1 entsprechend zu überarbeiten.

5. Gewässerentwicklung, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete

Es seien keine oberirdischen Gewässer betroffen.

Allgemeiner Hinweis Starkregen:

Man empfehle die klimabedingten Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse bei der Planung der Oberflächenwasserableitung aus den versiegelten Flächen sowie einen möglichen Eintrag von verunreinigtem Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Wild abfließendes Oberflächenwasser solle möglichst schadlos abfließen können. Hinweise dazu könnten der Internetseite www.hochwasserinfo.bayern.de entnommen werden.

Als Festsetzungen im Bebauungsplan werden empfohlen:

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Behandlungsempfehlung

Den möglichen Inhalt des Bebauungsplanes regelt § 9 BauGB. Danach ist es zweifelhaft, dass die geforderte Festsetzung tatsächlich getroffen werden kann. Machbar ist aber ein entsprechender Hinweis, dass infolge von Starkregenereignissen Überflutungen durch abfließende Niederschlagswässer auftreten können.

Eine Empfehlung zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung dürfte wohl außerhalb der Aufgabe eines Bebauungsplanes liegen.

Beschlussempfehlung

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen durch abfließende Niederschlagswässer auftreten. Um Schäden zu vermeiden wird empfohlen,

bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.“

Eine Empfehlung zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sachgebiet 6031 – Tiefbau

Stellungnahme vom 01.03.2024

Vom SG Tiefbau wurde die Straßenplanung zwischenzeitlich weiterentwickelt. Diese berücksichtigt nun einen 2,50 m breiten Gehweg und der Wendeanlagenbereich ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Damit werden auch die Anforderungen der Feuerwehr eingehalten. Zudem wurde die Trasse nach Süden verschoben um die Ferngasleitung möglichst wenig zu tangieren.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die bisher als Privatstraße geplante Verkehrsfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorzusehen. Aus verkehrstechnischer Sicht mache eine Erschließung als Privatstraße keinen Sinn. Der ursprüngliche Grundgedanke, dass bei einer Privatstraße vermieden werde, dass unberechtigt auf dem geplanten Parkplatz geparkt wird bzw. Falschparker leichter „entfernt“ werden könnten, treffe nicht zu. Bei einer Privatstraße sei grundsätzlich der Eigentümer für die Entfernung von Falschparkern verantwortlich. Außerdem könnten weder Ordnungsamt noch Polizei tätig werden und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Der Winterdienst und damit die Räum- und Streupflicht obliege bei der Privatstraße ebenfalls dem Eigentümer. Gleiches gelte für die Straßenreinigung. Wesentlich sei auch, dass die Niederschlagswasserbeseitigung bei einer Privatstraße Sache des Eigentümers ist. Bei einer öffentlich gewidmeten Straße hingegen, sei für die Abwasserentsorgung die AWS zuständig. Es werde daher empfohlen, die Straße öffentlich zu widmen und mit einer Zufahrtsbeschränkung (zum Beispiel VZ 250 mit Hinweisschild „Frei für KiTa“) zu belegen.

Behandlungsempfehlung

Die vom SG Tiefbau ausgearbeitete Straßenplanung ist sinnvoll und die Argumentation zugunsten einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche schlüssig. Zudem dürfte dies für die Stadt bezüglich der Abwasserentsorgung auch die wirtschaftlichste Lösung sein.

Beschlussempfehlung

Die aktuelle Straßenplanung des SG Tiefbau wird in die Planung als öffentliche Straßenverkehrsfläche übernommen. Die angrenzende Grün- bzw. SO-Fläche wird angepasst.

D) Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Anregungen und/oder Bedenken zur Planung vorgebracht.

Unter Berücksichtigung der im Vortrag enthaltenen Behandlungs- und Beschlussempfehlungen wurden die vorliegenden Planentwürfe für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

und die zugehörige Flächennutzungsplanänderung ausgearbeitet. Die Planentwürfe sollen nun – vorausgesetzt diese werden vom Stadtrat gebilligt – nach § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt und zeitgleich hierzu die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

ANTRAG:

Der Stadtrat nimmt vom Ergebnis der Frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Kenntnis, stimmt den Behandlungsempfehlungen zu und erhebt die im Vortrag enthaltenen Beschlussempfehlungen jeweils zum Einzelbeschluss des Stadtrats.

Der Stadtrat billigt jeweils den Entwurf für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 219 für den Bereich zwischen der Bundesautobahn A93, der Staatsstraße St 2179 und dem Schönwalder Weg und der bestehenden Wohnbebauung des Wohngebiets Kappel und für die zugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 2023/1, jeweils einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 13.03.2024 und beschließt die Offenlegung der Entwürfe nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB auf Grundlage dieser Entwürfe.