ingenieurbüro
für bauwesen
beratende ingenieure

- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Abwägung §§3/4 Abs. 1 BauGB Vorentwurf vom 22.07.2020

Vorhaben	Projekt-Nr.:	**1.23.40**
	Projekt:	**Aufstellung eines Bebauungsplanes „Offroadgelände“ mit 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde für einen Teilbereich im Parallelverfahren nach §8 Abs.3 BauGB**
Gemeinde:	Sonnefeld	
Landkreis:	Coburg	
Vorhabensträger:	Gemeinde Sonnefeld	
Entwurfsverfasser:	IVS Ingenieurbüro GmbH Am Kehlgraben 76 96317 Kronach	

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

Inhaltsverzeichnis:

I. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT 3

1. Bürgereinwand, E-Mail vom 04. August 2020 3

2. Bürgereinwand, eingegangen am 10. September 2020 8
2.1 Erstes Teilschreiben 8
2.2 Zweites Teilschreiben 13

II. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 24

1. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Email vom 06. August 2020 24
1.1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz 24
1.2. Gewässerschutz, Abwasser, Niederschlagswasserbeseitigung 25
1.3. Oberflächengewässer, Gewässerentwicklung, Überschwemmungsgebiet 27
1.4. Altlasten, Deponien, Bodenschutz 28

2. SÜC Energie und H_2O GmbH, Email vom 25. August 2020 30

3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg, Schreiben vom 24. August 2020, eingegangen am 25. August 2020 32

4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, E-Mail vom 07. September 2020 36
4.1 Flächennutzungsplanänderung 36
4.2 Aufstellung eines Bebauungsplanes 36

5. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Coburg, Schreiben vom 04. September 2020, eingegangen am 07. September 2020 37

6. Landratsamt Coburg, Email vom 21. Januar 2019 40
6.1. Bauwesen 40
6.2. Wasserrecht 41
6.3. Untere Naturschutzbehörde 43
6.4. Immissionsschutz 44
6.5. Wirtschaftsförderung 46
6.6. Behindertenbeauftragte 46

7. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Coburg, E-Mail vom 11. September 2020 47

8. Regierung von Oberfranken, E-Mail vom 14. September 2020 48
8.1 Sachgebiet Städtebau, Vermerk vom 10. September 2020 48

III. BEHÖRDEN, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN OHNE EINWÄNDE 52

9. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, E-Mail vom 30. Juli 2020 52

10. Staatliches Bauamt Bamberg, E-Mail vom 30. Juli 2020 52

11. PLEdoc GmbH, E-Mail vom 30. Juli 2020 52

12. Fernwasserversorgung Oberfranken FWO, Schreiben vom 07. August 2020, eingegangen am 11. August 2020 52

13. IHK zu Coburg, Schreiben vom 03. August 2020, eingegangen am 04. August 2020 52

14. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, E-Mail vom 03. August 2020 52

15. Tennet TSO GmbH, E-Mail vom 05. August 2020 52

16. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Email vom 18. August 2020 52

17. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Bamberg, Email vom 19. August 2020 52

18. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Schreiben vom 20. August 2020, eingegangen am 24. August 2020 52

19. Gemeinde Ebersdorf b. Coburg, Schreiben vom 27. August 2020, eingegangen am 31. August 2020 52

20. Deutsche Telekom Technik GmbH, Email vom 09. September 2020 52

21. Gemeinde Weidhausen b. Coburg, Schreiben vom 08. September 2020, eingegangen am 09. September 2020 52

IV. BEHÖRDEN, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN OHNE ÄUßERUNG 53

22. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg 53

23. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ Bauleitplanung 53

24. Handwerkskammer für Oberfranken 53

25. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken 53

26. Stadt Neustadt b. Coburg 53

27. Gemeinde Föritztal 53

28. Gemeinde Schneckenlohe 53

29. Markt Mitwitz 53

Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurde in der Zeit vom 10. August 2020 bis 11. September 2020 Gelegenheit gegeben, um zu den Bauleitplanungen Stellung zu nehmen.

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Bürgereinwand, E-Mail vom 04. August 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit größtem Entsetzen und größter Besorgnis laß ich auf Facebook und anschließend auf Ihrer Homepage von den Plänen, oberhalb der Shell Tankstelle bzw. oberhalb des Sagasser Getränkefachmarktes eine Offroad Strecke bauen zu wollen.

Erstens einmal möchte ich niemanden den Spaß verderben. Ich freue mich, wenn sich Sonnefeld weiter entwickelt und vergrößert und wenn ein Angebot und auch Arbeitsplätze geschaffen werden, so etwas ist für jede Kommune förderlich.

Aber dieses Vorhaben kann doch nicht Ihr Ernst sein. Erstens einmal wohnen in der Nähe dieser geplanten Anlage sehr viele Menschen, es befindet sich in der Neuen Heimat ein Wohngebiet, in dem ebenfalls ich wohne, wie Sie dem Briefkopf entnehmen können.

Ich habe schon fest gestellt, dass viele Anwohner aus den Bereichen der Weidhäuser Str, Neuen Heimat, Marienstr. und Hedwigstr. gegen dieses Bauvorhaben sind. Des weiteren dürfen Sie nicht vergessen, dass sich in der Nähe dieser Offroad Anlage die katholische Kirche und der Kindergarten befinden.

Auch wenn der Inhaber der Firma, [redacted]es auf Facebook in der Sonnefelder Infogruppe etwas runterspielt, um die Leute zu beruhigen. Es wird nicht so ruhig werden, wie von ihm geschildert.

Was hier gebaut werden soll, ist eine Offroad-Teststrecke, das heißt, dass hier Fahrzeuge mit einer gültigen Straßenzulassung auf Herz und Nieren geprobt werden und das verursacht nun einmal Emissionen, das verursacht Dreck und das verursacht erheblichen Lärm und darüber hinaus noch am Wochenende, wo sich die Leute ausruhen möchten.

Des weiteren hat das für Niemanden aus der Gemeinde, der nicht die notwendige Ausrüstung hat, wirklich einen Vorteil. Es ist ein Privatgelände, also kein Sonnefelder kann es einfach so ohne weiteres nutzen.

Zweitens wird vom [redacted]zwar geschildert, dass die Gemeinde davon profitiert, des weiteren revidiert er diese Aussage zugleich wieder, in dem er schildert, dass auf dem Gelände ein privater Campingplatz sowie Übernachtungsmöglichkeiten für die Kursteilnehmer inklusive sein sollen. Somit hat die örtliche Gastronomie ebenfalls keinen direkten Vorteil von dieser Anlage, der sich in der Kasse groß bemerkbar macht.

Und letzteres ist das Gebiet aktuell kein Industriegebiet. Es soll ein Industriegebiet daraus gemacht werden und wunderschöne Natur zerstört werden. Natur die ein wertvoller Lebensraum für Mensch und Tier ist und auf die wir als Gemeinde eigentlich stolz sein müssten, dass wir eine so schöne unberührte Natur in der Nähe der Wohngebiete haben. So etwas sollten wir nicht für den Profit eines Unternehmens zerstören, so etwas muss erhalten werden.

Von den ganzen Staus und vollen Straßen, die es dann in der Gegend an jedem Wochenende geben wird, möchte ich jetzt gar nicht reden, das als Konsequenz ist selbsterklärend.

[redacted]agt zwar, dass er die Veranstaltungen nicht alleine auf Sonnefeld beschränkt, aber wozu braucht er dann dieses Gelände, wenn er andere Möglichkeiten hat? Man kann doch nur daraus schließen, dass wenn so ein Gelände teuer errichtet wird, dass es dann auch regelmäßig von Früh bis Spät im vollen Umfang genutzt wird, um die Kosten wieder reinzuholen.

Und das zum Leiden der Anwohner, uns hat niemand gefragt, ob wir das vor unserer Haustüre möchten, uns hat niemand angeschrieben oder ähnliches.

Warum wohne ich und viele andere in dieser Gegend in Sonnefeld? Weil es schön ruhig ist, weil es naturbelassen ist, weil gerade das gesund ist und einfach eine traumhafte Gegend und das soll es bitte auch bleiben und nicht nur aus Profitgier zerstört werden.

Es gibt wie gesagt mehrere Anwohner, die gegen diesen Offroad Park an diesem Standort sind und von daher möchte Sie um folgendes bitten.

Bitte suchen Sie eine andere Möglichkeit den Offroad Park um Sonnefeld zu errichten, so etwas darf sich nicht direkt neben einem dicht besiedelten Wohngebiet befinden, dass dann jedes Wochenende darunter massiv leidet.

Ich hoffe Sie lassen sich das durch den Kopf gehen.

Sollte es irgendwo eine Petition oder ein Bürgerbegehren geben, um den Bau der Offroadstrecke an dem geplanten Standort zu verhindern, möchte ich das gerne als betroffener Anwohner sofort unterschreiben. Hier bitte ich um Zusendung oder um weitere Informationen diesbezüglich.

Ich freue mich auf Ihre Rückmeldung

Es bestehen grundsätzlichen Einwände gegenüber der geplanten baulichen Nutzung.

Würdigung des Sachverhalts:

Immissionsschutz

Im Zuge einer grundsätzlichen Überarbeitung des Nutzungskonzeptes wird der geplante Störgrad der baulichen Nutzung sowie die Nutzungsintensität deutlich zurückgefahren, was sich insbesondere in einem **Ausschluss** der zuvorderst angedachten Fahrnutzung und Anlage von Parcours niederschlägt.

Für das überarbeitete Nutzungskonzept wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Bauleitplanverfahren durchgeführt. Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung, in welcher zudem die relevanten Aspekte der Betriebsbeschreibung und deren gutachterliche Bewertung aufgeführt sind.

Die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Werte wird darin nachgewiesen. Immissionsrechtliche Konflikte lassen sich somit durch eine Herabsetzung des Störgrades infolge eines überarbeiteten Nutzungskonzeptes im Bebauungsplan lösen. Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden durch eine Anpassung des Nutzungskonzeptes berücksichtigt.

Verkehrsabfluss

Eng mit den betrieblichen Emissionen verknüpft ist auch der Aspekt des Verkehrsabflusses. Dieser erfolgt über die St 2191 (Weidhäuser Straße) und die B 303 (Ausfahrt Sonnefeld-Ost/Weidhausen) und somit völlig abseits von schutzbedürftigen Wohnnutzungen. Entsprechende Betriebsabläufe durch die Gewerbebetriebe in der Siegfried-Lapawa-Straße, die mit der vorliegend geplanten Nutzung in ihrer Intensität nicht annähernd vergleichbar sind, tangieren die schutzbedürftige Wohnnutzung und die Innerortslage von Sonnefeld ebenfalls nicht.

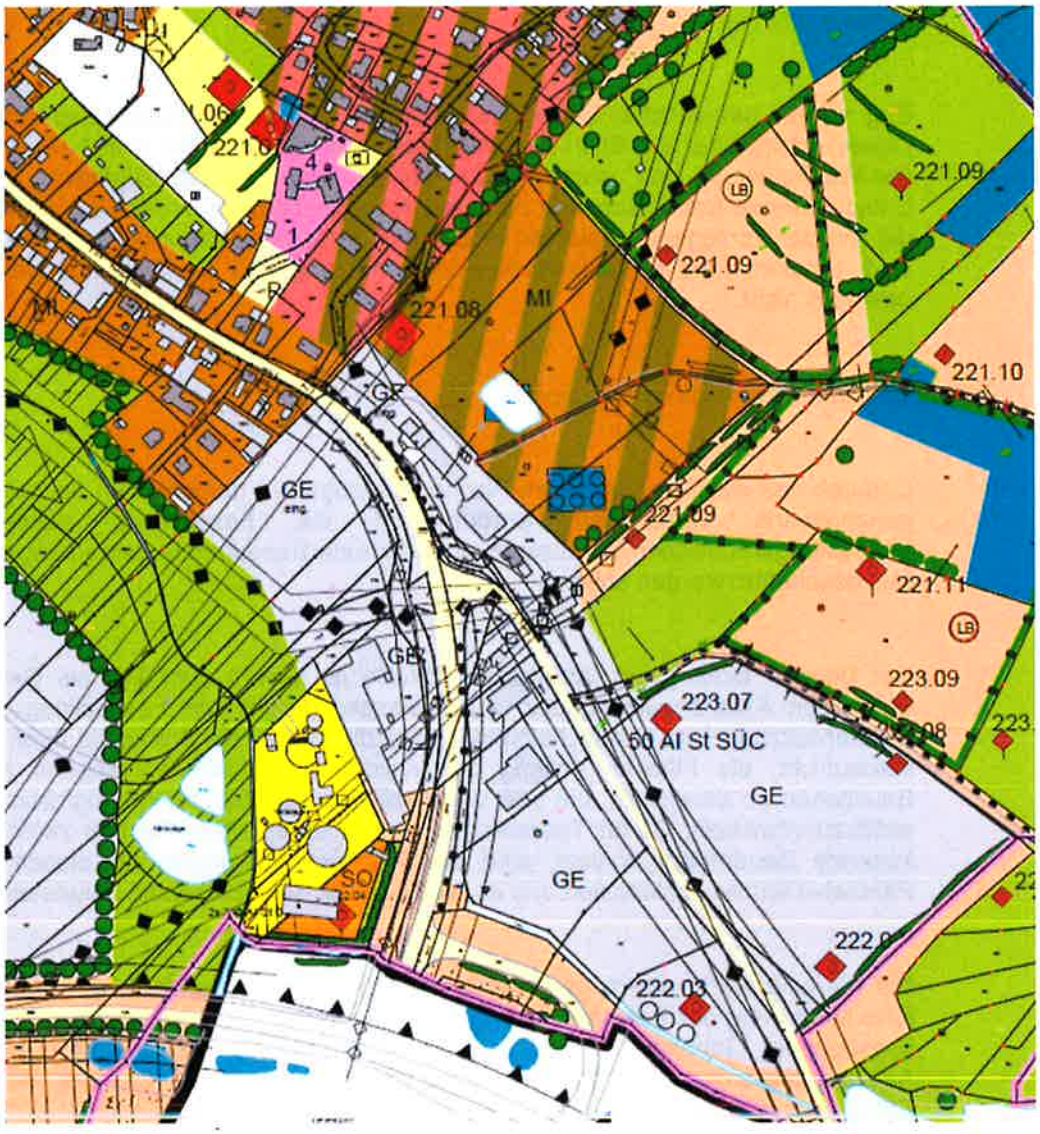
Bauplanungsrechtliche Situation

Dadurch das die Grenzen der im Flächennutzungsplan dargestellten baulichen Entwicklung hangaufwärts verschoben werden, ist die Feststellung richtig, dass die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in den vorliegenden Verfahren erst geschaffen werden sollen.

Der Bereich entlang der Weidhäuser Straße ist bereits zum Teil als Gewerbegebiet im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Bereits mit Feststellung des wirksamen Flächennutzugs- und Landschaftsplanes hat die Gemeinde Sonnefeld ihren Planungswillen verdeutlicht, die Flächen entlang der Weidhäuser Straße vorwiegend als gewerbliche Bauflächen zu entwickeln, um den Wirtschaftsstandort Sonnefeld langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Da für Teilbereiche der hier überplanten Flächen zwischenzeitlich eine konkrete Bauanfrage vorliegt, wird der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich im Parallelverfahren konkretisiert und der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

Die Planung wahrt allerdings insbesondere die planerische Vorsorge des § 50 BImSchG. Eine Minderung der Beeinträchtigung durch Gewerbe- und Industrieimmissionen wird durch konsequente Gebietszuordnung angestrebt. Im FNP-Änderungsentwurf wird das direkte Aneinandergrenzen von Nutzungskategorien der BauNVO mit sehr unterschiedlichem Störgrad und unterschiedlicher Störempfindlichkeit vermieden. Es findet somit als Ausdruck der planerischen Vorsorge eine räumliche Staffelung nach Immissionsempfindlichkeit der einzelnen Baugebiete statt.

So ist zwischen den angesprochenen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) noch ein Flächenpotential für ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) vorhanden, welches als „Puffernutzung“ zu berücksichtigen ist. Die nächstgelegenen Wohnhäuser sind 260 Meter entfernt.



Information der Öffentlichkeit

§ 3 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; der Öffentlichkeit ist dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Diesen Vorgaben wurde durch die Gemeinde nachgekommen.

Ergebnis der Prüfung und Würdigung

Aufgrund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Planung deutlich geändert, in ihrer Intensität, ihrer Nutzungsart und ihrem Störgrad deutlich herabgesetzt.

Der Einwand wurde insofern berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass aufgrund der geänderten Planung keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung anzunehmen ist.

An der Fortführung der Bauleitplanverfahren wird mit einem geänderten Nutzungskonzept festgehalten.

Abstimmungsergebnis: __ : __

2. Bürgereinwand, eingegangen am 10. September 2020

2.1 Erstes Teilschreiben

- Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. Abs.3 BauGB für das Sondergebiet „Offroadgelände" im Bereich der Weidhäuser Straße
https://sonnefeld.de/wp-content/uploads/1.23.40.1-Begründung-ÄFNP.pdf

- Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Offroadgelände"
https://sonnefeld.de/wp-content/uploads/1.23.40-Begründung-BPlan.pdf

der Flur-Nr. 586, Gemarkung Sonnefeld

Bekanntgabe im Sonnefelder Wochenblatt vom 31.07.2020:
Bebauungsplan „Offroadgelände"
„[redacted] beabsichtigt, südöstlich des Ortsgebietes Sonnefeld ein „Offroadgelände" samt zugehörigem Verkaufs-, Lager- und Gewerbeflächen zu errichten. Das Areal ist ca. 1,2 ha groß und schließt sich der Bebauung am Ende der Weidhäuser Straße (gegenüber Getränkemarkt) an. Auf dem Offroadgelände sind keine Rennen o. dgl. geplant; vielmehr geht es darum, mit Fahrzeugen Grenzbelastungen auszuloten und den Fahrer auf reale Outdoor-Erfahrungen vorzubereiten, also um ein Erlebnis mitten in der Natur, wie es der Investor ausdrückte.
Nach Angabe des Investors würde es sich um eine in Deutschland einmalige Anlage handeln.
Der Offroad-Parcours werde von ganz normalen, für den allgemeinen Straßenverkehr zugelassenen Fahrzeugen mit entsprechend „normaler" Lautstärke und zudem nur äußerst langsam befahren, sodass nennenswerte Lärmimmissionen nicht zu befürchten seien.
Nach Klärung einiger offener Fragen beschließt der Gemeinderat, entsprechende Bauleitplanverfahren einzuleiten. Die Planunterlagen werden in der Zeit vom 10.08. – 11.09.2020 im Rathaus Sonnefeld ausgelegt; hierzu ergeht noch eine gesonderte Bekanntmachung."

Wir widersprechen fristgerecht der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes vom 22.07.2020, sowie der ebenfalls o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 22.07.2020. Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:

1. Die zu erwartende Lärmbelästigung / Luftverschmutzung durch „Auslotung der Grenzbelastung von Fahrzeugen" ist keinesfalls vergleichbar mit normalem Straßenverkehr. Selbst der 1. Gang lässt sich extrem hochtourig fahren und erzeugt entsprechend Lärm, CO^2 und PM10.

2. Die zu erwartende Lärmbelästigung / Luftverschmutzung / Umweltbelastung durch geplante Campingplatznutzung mit Übernachtung / Outdoorküchen, Messen, Seminaren, Verkaufsräume / Einkaufsmöglichkeiten mit entsprechendem Publikumsverkehr in der Feierabendzeit und auch am Wochenende ist in so geringer Nähe zum Wohngebiet inakzeptabel.

3. Angestrebte *„Synergieeffekte"* mit dem AMC bezgl. eines gemeinsam nutzbaren Trainingsgeländes für die Ausweitung der „Trainings-Geländefahrten" lassen auf künftig noch höhere Belastung im Bezug Lärm- und weitere Umweltverschmutzung schließen.

4. Die unnötige Luftverschmutzung – gerade in Zeiten des Klimaschutzes - ist absolut inakzeptabel.

5. Die unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt ist inakzeptabel.

6. Die nicht ausreichend vorhandene Entfernung zum Wohngebiet ist inakzeptabel.

7. Die drohende Grundstücksentwertung gem. §39 BauGB ist inakzeptabel.

Bereits durch die Lärmbelästigung seitens der Trainings- und Veranstaltungstage des AMC haben wir durchaus realistische Vergleichswerte, die unsere Bedenken gegen das Bauvorhaben „Offroadgelände" von [redacted] vor allem im Bezug auf die Lärmbelästigung und Luftverschmutzung untermauern.

Dass ein Gemeinderat hier offenbar komplett die Weitsicht zum Wohle seiner Bürger, für den Umweltschutz, den Schutz der Lebensqualität der Menschen und auch der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt verloren hat und ausschließlich betriebswirtschaftliche Sichtweisen eines Einzelnen unterstützt, sowie offenbar auch aufgrund prekärer Finanzlage des Gemeindehaushaltes nur eigene finanzielle Interessen verfolgt, halten wir für äußerst bedenklich.
Wir fordern Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Flächennutzungsplan, sowie die Genehmigung des Bebauungsplanes nicht vorzunehmen.

Sonnefeld, 16.08.2020

Es bestehen grundsätzlichen Einwände gegenüber der geplanten baulichen Nutzung.

<u>Würdigung des Sachverhalts:</u>

1. *Lärm- und Luftverschmutzung durch Fahrnutzung*

Im Zuge einer grundsätzlichen Überarbeitung des Nutzungskonzeptes wird der geplante Störgrad der baulichen Nutzung sowie die Nutzungsintensität deutlich zurückgefahren, was sich insbesondere in einem **Ausschluss** der zuvorderst angedachten Fahrnutzung und Anlage von Parcours niederschlägt.

2. *Lärm- und Luftverschmutzung durch weitere Nutzungen*

Im Zuge einer grundsätzlichen Überarbeitung des Nutzungskonzeptes wird der geplante Störgrad der baulichen Nutzung sowie die Nutzungsintensität deutlich zurückgefahren.

Für das überarbeitete Nutzungskonzept wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Bauleitplanverfahren durchgeführt. Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung, in welcher zudem die relevanten Aspekte der Betriebsbeschreibung und deren gutachterliche Bewertung aufgeführt sind.

Die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Werte wird darin nachgewiesen. Immissionsrechtliche Konflikte lassen sich somit durch eine Herabsetzung des Störgrades infolge eines überarbeiteten Nutzungskonzeptes im Bebauungsplan lösen. Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden durch eine Anpassung des Nutzungskonzeptes berücksichtigt.

3. Synergieeffekte

Fahrnutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgesehen von üblichem Liefer-, Kunden- und Personalverkehr im neuen Nutzungskonzept nicht weiter vorgesehen, insbesondere keine Testfahrten. Die Nutzung des RMC-Geländes erfolgt, soweit vorgesehen im Rahmen der dort einschlägigen BImSchG-Genehmigungsbescheide. Dieser Sachverhalt ist nicht Bestandteil vorliegender Planungsverfahren.

4. CO_2-Belastung und Luftverschmutzung

Im Zuge einer grundsätzlichen Überarbeitung des Nutzungskonzeptes wird der geplante Störgrad der baulichen Nutzung sowie die Nutzungsintensität deutlich zurückgefahren, was sich insbesondere in einem Ausschluss der zuvorderst angedachten Fahrnutzung und Anlage von Parcours niederschlägt. Unübliche und erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind nunmehr nicht zu erwarten.
Im Übrigen ist anzumerken, dass auch hochmotorisierte Fahrzeuge nicht abhängig von einer bestimmten Antriebsart sind.

5. Inakzeptable Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt

Alle Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ausgeglichen.

6. Entfernung zu Wohngebieten

Dadurch das die Grenzen der im Flächennutzungsplan dargestellten baulichen Entwicklung hangaufwärts verschoben werden, werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung erst in den vorliegenden Verfahren erst geschaffen.

Der Bereich entlang der Weidhäuser Straße ist bereits zum Teil als Gewerbegebiet im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Bereits mit Feststellung des wirksamen Flächennutzugs- und Landschaftsplanes hat die Gemeinde Sonnefeld ihren Planungswillen verdeutlicht, die Flächen entlang der Weidhäuser Straße vorwiegend als gewerbliche Bauflächen zu entwickeln, um den Wirtschaftsstandort Sonnefeld langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Da für Teilbereiche der hier überplanten Flächen zwischenzeitlich eine konkrete Bauanfrage vorliegt, wird der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich im Parallelverfahren konkretisiert und der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

Die Planung wahrt allerdings insbesondere die planerische Vorsorge des § 50 BImSchG. Eine Minderung der Beeinträchtigung durch Gewerbe- und Industrieimmissionen wird durch konsequente Gebietszuordnung angestrebt. Im FNP-Änderungsentwurf wird das direkte Aneinandergrenzen von Nutzungskategorien der BauNVO mit sehr unterschiedlichem Störgrad und unterschiedlicher Störempfindlichkeit vermieden. Es findet somit als Ausdruck der planerischen Vorsorge eine räumliche Staffelung nach Immissionsempfindlichkeit der einzelnen Baugebiete statt.

So ist zwischen den angesprochenen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) noch ein Flächenpotential für ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) vorhanden, welches als „Puffernutzung“ zu berücksichtigen ist. Die nächstgelegenen Wohnhäuser sind 260 Meter entfernt. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ wurden gutachterlich untersucht und nicht als erheblich im Sinne der geltenden Normen und Richtlinien eingestuft.

7. § 39 BauGB - Vertrauensschaden

§ 39 BauGB bezieht sich auf Handlungen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es ist nicht ersichtlich, dass mit vorliegendem Bebauungsplan eine Änderung, Ergänzung oder Aufhebung anderer rechtskräftiger Bebauungspläne der Gemeinde Sonnefeld verbunden ist.

Ergebnis der Prüfung und Würdigung

Aufgrund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Planung deutlich geändert, in ihrer Intensität, ihrer Nutzungsart und ihrem Störgrad deutlich herabgesetzt.

Die Einwände werden insofern berücksichtigt bzw. können entkräftet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass aufgrund der geänderten Planung keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung anzunehmen ist.

An der Fortführung der Bauleitplanverfahren wird mit einem geänderten Nutzungskonzept festgehalten.

Abstimmungsergebnis: __ : __

2.2 Zweites Teilschreiben

Widerspruch gegen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Offroadgelände" der Gemeinde Sonnefeld (Projekt-Nr. 1.23.40) und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGB für das Sondergebiet „Offroadgelände" im Bereich Weidhäuser Straße (Projekt-Nr. 1.23.40.1)

Gerade in Zeiten, in der wir von Krankheiten wie dem Covid-19-Virus heimgesucht werden, das sich erwiesenermaßen besser und schneller in Gebieten mit großer Umweltverschmutzung ausbreitet, sollte man dieses Bauvorhaben in unmittelbarer Ortsnähe noch einmal überdenken.

Das Bauvorhaben wurde vom Gemeinderat einstimmig beschlossen. Die oberste Pflicht eines Gemeinderates und eines Bürgermeisters ist es, „das Wohl der Gemeinde zu schützen", und nicht das Wohl eines einzigen Unternehmers zu vertreten. Auch ist es als äußerst fragwürdig anzusehen, dass ein Unternehmer anscheinend aktiv in eine Bauleitplanung involviert wird, während die direkt betroffenen Anwohner nicht einmal informiert werden.

Beschreibung des Vorhabens

Ein örtlicher Unternehmer plant, ortsnah, auf einer Fläche von 1,2ha, die aktuell als Grünland ausgewiesen ist, seine verschiedenen Standorte hier am Geschäftssitz Sonnefeld zusammenzuführen. Dieses Projekt, das bereits seit mehreren Jahren im Gespräch sein soll, wurde mit Gemeinde, Landratsamt und Untere Naturschutzbehörde bereits abgeklärt. Da es sich bei diesem Projekt, das sich als äußert umweltbelastend profiliert, um eine Bedrohung das „Menschenwohles" und einen Einschnitt in die Natur handelt, ist es unverständlich, dass die direkten Betroffenen, die Anwohner des Wohngebietes Neue Heimat, Marienstraße, Hedwigstraße und Weidhäuser Straße nicht im Vorfeld informiert und befragt wurden.

Es ist geplant, einen Teilbereich des Gebietes für Verkaufs-, Lager- und Gewerbeflächen und Parkplätze zu nutzen, während der übrige Teil für Simulation und Vorbereitung von Offroad-Touren vorgehalten werden soll. Die Aktivitäten des Offroad-Parcours und der Outdoor-Veranstaltungen werden sich voraussichtlich, es liegt in der Natur der Sache, vorrangig auf den Feierabend und das Wochenende konzentrieren.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen der „Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Offroadgelände" Gemeinde Sonnefeld" ist folgende Beschreibung zu lesen:

„Sonstiges Sondergebiet §11Abs.2 BauNVO

Im Sondergebiet Offroad sind alle baulichen Anlagen zulässig, welche der Nachempfindung einer Offroad-Trekking-Tour dienen. Dies umfasst:

- *Parcours für Fahrzeuge mit allen dafür erforderlichen baulichen Anlagen, Abgrabungen und Auffüllungen*
- *Schutzhütten und Unterstände*
- *Freiluftküchen*
- *Freiluftausstellungsflächen*
- *Stellplätze, Carports und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO*

Ebenfalls zulässig sind Flächen für Campingplätze."

Im Folgenden werden wir Punkt für Punkt unsere Einwände gegen dieses Projekt vorbringen. Wir werden uns, der Einfachheit halber, der Gliederung der „Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf vom 22. Juli 2020", ausgeführt durch das Ingenieurbüro für Bauwesen ivs aus Kronach, bedienen.

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Hier meinen wir, dass eine Änderung des Flächennutzungs- und des Bebauungsplanes nicht erforderlich ist, da im April 2020 vom Gemeinderat ein neues Gewerbegebiet mit 39.000,00 Quadratmetern ausgewiesen wurde, das jedem Unternehmer zur freien Verfügung steht.

Gerade in Zeiten, in denen der „Flächenfrass" und die zunehmende Umweltverschmutzung die Bevölkerung und die Landes- und Bundesregierung sehr besorgt, sollte man als Gemeinde von einem solchen Vorhaben Abstand nehmen.

Eine Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Da in Sonnefeld das im April 2020 neu ausgewiesene Gewerbegelände „Dörrhof" mit ca. 13ha als reines Gewerbegebiet zur freien Verfügung der Gewerbetreibenden steht, erklärt sich eine so gezielte Flächenumnutzung in unmittelbarer Nähe eines Wohngebietes nicht.

Im Landesentwicklungsprogramm wird geraten, „vorhandene Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen."

Auswirkungen auf den Einzelhandel

Da der Vor-Ort-Verkauf bei diesem Vorhaben nur eine untergeordnete Rolle spielen soll, ist zu befürchten, dass der Löwenanteil vom Offroad-Parcours, den Campingplätzen und Outdoorküchen bestritten wird. Da interne Übernachtungs- und Verpflegungsmöglichkeiten gestellt werden, werden sich die positiven Auswirkungen dieses Bauvorhabens auf Einzelhandel, Gaststätten- und Hotelgewerbe äußerst gering halten.

Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

Flächennutzungsplan

Die für das Bauvorhaben vorgesehene Flächen und die umliegenden Grundstücke werden im Flächennutzungsplan als „Dauergrünland" geführt. Ein ausgewiesene Gewerbefläche befindet sich in ca. 300m Entfernung und hat somit keinerlei räumliche Verbindung mit dem Projekt. Dagegen befindet sich in ca. 230m Entfernung ein dicht besiedeltes Wohngebiet mit Kindergarten, Friedhof und Kirche.

Verkehrskonzeption

„Es ist geplant, die Verkehrsflächen vorzuhalten, um in Zukunft eine Erschließung ausgewiesener gemischter Bauflächen im Nordwesten des Geltungsbereiches zu gewährleisten." Diese Vorhaltung bereitet den Weg für eine zukünftige Bebauung durch Gewerbeeinheiten oder aber eine Erweiterung der Offroad-Aktivitäten im Nordwesten, also in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes vor. Auch eine

Äußerung des Betreibers gegenüber der Presse lässt eine zukünftige Vergrößerung erahnen. Es bestehen bereits Kontakte in diesem Sinne mit dem ortsansässigen AMC.

Maßnahmen zur Verwirklichung

All die in diesem Kapitel erwähnten Infrastrukturen und Medien sind in gleicher Weise in dem bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Gelände „Dörrhof" vorhanden oder bereits geplant.

Berücksichtigung der Planungsätze

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Immissionsschutz

„Die geplante Nutzung hat voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf angrenzende bauliche Nutzungen. Bei den umliegenden Flächen handelt es sich bauplanungsrechtlich um Gewerbeflächen und landwirtschaftliche Flächen."

Bauplanrechtlich handelt es sich bei den umliegenden Flächen um Grünland und Ackergelände. In diesem Kapitel befasst sich der Autor dieser Begründungen ausschließlich mit den Auswirkungen der Gülleausbringung auf den umliegenden Ackerflächen für die Nutzer des Offroadgeländes und weist in keiner Weise auf die zwangsläufig entstehenden Immissionen der Nutzer, die sich mit hochmotorisierten Fahrzeugen auf dem Offroad-Parcours bei niedrigen Geschwindigkeiten mit hochtourigen Motoren fortbewegen.

Die geplante Nutzung wird mit Sicherheit negative Auswirkungen auf die angrenzende bauliche Nutzung haben. Das umliegende Gelände ist keineswegs als Gewerbegebiet ausgewiesen, das nächste ausgewiesene Gewerbegebiet befindet sich in ca. 300 Meter Entfernung (Gewerbegebiet Sonnefeld-Süd-BAII), das keinerlei räumliche Verbindungen zu dem geplanten „Offroad-Gelände" aufweist, und die Entfernung zu einem dicht besiedelten Wohngebiet mit Kindergarten, Friedhof und Kirche beträgt hingegen gerade einmal 230 Meter. Hier soll wohl der Grundstock zu einem neuen Gewerbegebiet gelegt werden, obwohl im bereits beschlossenen Gewerbegebiet „Dörrhof" ausreichend Platz für solche Initiativen ist. Man macht sich mehr Sorgen um die Geruchsbelästigung der Nutzer des Offroad-Geländes als um das „Menschenwohl" der Anwohner.

Vielleicht sollte man sich hier doch ein paar Gedanken zu CO_2 und PM10 (Feinstaub)und dem Lärm machen, der durch die Besucher des „Offroad-Geländes" entstehen wird. Als Denkanstoß einige offizielle Werte eines bekannten Geländewagenherstellers:

„RANGE ROVER SDV6
*Range Rover SDV6 3.0-Liter Turbodiesel mit 8-Gang-Automatikgetriebe und Stopp-Start-System 202 kW (275 PS): Kraftstoffverbrauch kombiniert: 7,8-7,6 l/100km. CO_2-Emissionen kombiniert: 206-199 g/km. Effizienzklasse B**

RANGE ROVER SDV8
*Range Rover SDV8 4.4-Liter Turbodiesel mit 8-Gang-Automatikgetriebe und Stopp-Start-System 250 kW (339 PS): Kraftstoffverbrauch kombiniert: 9,4-9,2 l/100km. CO_2-Emissionen kombiniert: 247-243 g/km. Effizienzklasse normaler und langer Radstand D**

RANGE ROVER 5.0-Liter V8 Kompressor
Range Rover 5.0-Liter V8 Benziner mit 8-Gang-Automatikgetriebe, Stopp-Start-System und Kompressoraufladung

386 kW (525 PS): Kraftstoffverbrauch kombiniert: 12,9-12,7 l/100km. CO_2-Emissionen kombiniert: 295-289 g/km. Effizienzklasse F (Effizienzklasse E bei langem Radstand)*

RANGE ROVER SVAutobiography Dynamic (Normaler Radstand)
*Range Rover SVAutobiography Dynamic 5.0-Liter V8 Benziner mit 8-Gang-Automatikgetriebe, Stopp-Start-System und Kompressoraufladung 416 kW (565 PS): Kraftstoffverbrauch kombiniert: 13,1-13,1 l/100 km. CO_2-Emissionen kombiniert: 298-298 g/km. Effizienzklasse F**

RANGE ROVER SVAutobiography (Langer Radstand)
*Range Rover SVAutobiography 5.0-Liter V8 Benziner mit 8-Gang-Automatikgetriebe, Stopp-Start-System und Kompressoraufladung 416 kW (565 PS): Kraftstoffverbrauch kombiniert: 13,1-13,1 l/100 km. CO_2-Emissionen kombiniert: 298-298 g/km. Effizienzklasse E**

"Die Angaben zu Kraftstoffverbrauch, CO_2-Emissionen und Stromverbrauch wurden schon nach der Richtlinie 80/1268/EG 692/2008 auf Basis des neuen WLTP-Testzyklus ermittelt und zur Vergleichbarkeit in NEDC-Werte zurückgerechnet. Zu den Berechnungen von Steuern und anderen fahrzeugbezogenen Abgaben auf Basis von Verbrauchs- und Emissionswerten können andere als die hier angegebenen Werte gelten. Abhängig von Fahrweise, Straßen- und Verkehrsverhältnissen sowie Fahrzeugzustand können sich in der Praxis jeweilige Verbrauchswerte ergeben. Angaben zu den Kraftstoffverbrauchen und CO_2-Emissionen bei Spannrädern in Abhängigkeit vom verwendeten Rad /Reifensatz. Der Leitfaden ist ebenfalls im Internet unter www.dat.de verfügbar."
Quelle: https://www.landrover.de/emissions/range_rover.html

So dürfen auch stark motorisierte Neufahrzeuge bis zu 75 Dezibel verursachen, was bei Anfahrten am Hang sehr wahrscheinlich regelmäßig überschritten werden wird. Da zu erwarten ist, dass die Besucher des „Offroad-Geländes" mit ihren eigenen Fahrzeugen, die nicht alle brandneu sein werden, anreisen, wird die Belastung des angrenzenden Wohngebietes durch Lärm und Luftverschmutzung erheblich steigen. Dieser Teil des Ortes ist außerdem schon besonders belastet durch den Lieferverkehr eines nahegelegenen großen Versandhandels und eines Industrielackherstellers.

Die im Gemeindeblatt veröffentlichte Aussage des Betreibers, dass das Gelände *„zum Ausloten der Grenzbelastung von Fahrzeugen"* dienen soll, bezeichnet er heute schlichtweg als falsch: *„... Vielmehr sind definierte Übungsmöglichkeiten und gezielt dafür gebaute Hindernisse geplant, um Kunden mit ihren (Reise-)Fahrzeugen vertraut zu machen und spezifische Fahrzeugeigenschaften auszuloten. Als Beispiele seien hier Böschungs-, Rampen- und Kippwinkel genannt. Hier ist zu betonen, dass es sich bei diesen Fahrzeugen ausnahmslos um straßenzugelassene Fahrzeuge handelt, die also allen rechtlichen Normen (wie z. B. Lärm- und Abgasvorgaben) entsprechen. Zudem bewegen wir uns im Rahmen dieser Übungsfahrten mit einer maximalen Geschwindigkeit zwischen 5 und 15 km/h."*

In einer Studie des österreichischen Umweltbundesamtes (Emissionsverhalten von SUV – Sport-Utility-Vehicles) wird deutlich gemacht, dass die Emissionen bei langsamem Fahren und bei besonderer Beanspruchung durch Hindernisse (hochtouriges Fahren) um ein Vielfaches steigen. Stattdessen sorgt man sich um die Belästigung der Offroad-Nutzer durch Gülle.

Landschafts- und Naturschutz

Es wurde völlig unberücksichtigt gelassen, dass sich direkt im Anschluss an das Gelände bereits eine Ausgleichsfläche befindet, eine Auflage, die 2012 für die Errichtung des Bauhofes gestellt und nie eingerichtet wurde. Die Erfüllung dieser Auflage (Bepflanzung und Pflege eines Grünstreifens), ist von der Gemeinde nie angelegt worden. Diese Ausgleichsfläche sollte den ökologischen Wert des Grünlands

steigern. Und es ist nicht Sinn der Ausgleichsflächen, sie je nach Bedarf auf andere freie Grundstücke umzuplanen, damit auf dem Papier die Auflagen erfüllt werden.

„Die somit ökologisch höherwertigen Flächen sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft "ausgleichen" und sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten." (LfU Bayern)

Die als Ausgleichsfläche im Bebauungsplan „Bauhof Weidhäuser Straße“ der Gemeinde Sonnefeld ausgewiesene Fläche wurde im „räumlichen Geltungsbereich der Änderung“ ausgespart, und würde sich mit der Einrichtung eines Gewerbegrundstücks mit Offroadbetrieb in direkter Nachbarschaft auch wohl völlig erübrigen. Im Zuge dieser Flächenumnutzung müsste also auch diese Ausgleichsfläche, deren Funktion oben beschrieben wurde, umverlegt werden, was wiederum mit Kosten für die Gemeinde verbunden wäre. Man kann mit Ausgleichsflächen auch nicht Reise nach Jerusalem spielen und sie in gottverlassene Gegenden verlegen, wenn das Gelände interessant wird.

Umweltbericht

Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

„Die überplante Fläche hat eine Größe von circa 12.180 m². Eine Flächenneuversiegelung erfolgt in moderatem Umfang um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu ermöglichen."

„Sonstiges Sondergebiet	(§11 Abs.2 BauNVO)	5.430 m²
Gewerbliche Baufläche	(§1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)	6.260 m²
Grünfläche		490 m²
	Summe:	12.180 m²“

Wenn man diese Auflistung betrachtet, wird man merken, dass es möglich sein wird, 6.260 m² Fläche zu bebauen, somit zu „versiegeln“, das ist mehr als die Hälfte des Geländes keineswegs als „moderat“ einzustufen. Dagegen fällt die vorgesehene Grünfläche verschwindend klein aus.

Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Das Vorhaben wird zwangsläufig Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung haben. Wer möchte schon in einem Gewerbegebiet aufwachen, wenn man vorher in einer Sackgasse am Waldrand gewohnt hat.

Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die Flächenversiegelung wird mit 6.260 m², über der Hälfte des vorgesehenen Geländes, keineswegs „moderat“ ausfallen, und daran wird sich auch durch den Einbau von ein paar versickerungsfähigen Rasensteinen nichts ändern. Andere Vorschläge zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen werden hier nicht vorgesehen.

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Die Versiegelung des Bodens ist leider nur eine der erheblich nachteiligen Auswirkungen. Es wird zwangsläufig zu höherem Verkehrsaufkommen durch hochmotorisierte SUV und Pkws aufgrund der

angekündigten Veranstaltungen wie Firmen-Events, Ausstellungen, Messen, Schrauber-Kurse und Outdoor-Kochkurse kommen, die ja „ggf. auch am Sonntag“ stattfinden sollen.

Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

„Grundsätzlich wäre die Durchführung des Vorhabens auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet denkbar.“

Auch das neu ausgewiesene Gewerbegebiet „Dörrhof“ hat eine gute und direkte Anbindung an die B303 und die regionalen und überregionalen Besucher würden an nicht einem Wohnhaus vorbeifahren. Auch hier wäre keine Ortsdurchfahrt mit hochmotorisierten Fahrzeugen. Es wäre sogar noch etwas näher am Autobahnanschluss in Ebersdorf.

„Synergieeffekte mit dem Motorsportgelände“: das Motorsportgelände liegt 500m weit vom geplanten „Offroad-Gelände“ weg, dagegen sind der Kindergarten, der Friedhof und die Kirche nur 300m entfernt...Eine Konzentration von Motorsportgeländen in Ortsnähe würde die Beeinträchtigungen der Anwohner noch erhöhen.

Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch	Hier wird ausschließlich auf die Schaffung von Arbeitsplätzen hingewiesen, leider wurde auf die Bedeutung von „Schutzgut Mensch“ in keiner Weise eingegangen. Die Schaffung von Arbeitsplätzen hat nichts mit „Schutz“ zu tun. Schutzwürdig wären in diesem Fall die Anwohner, die ihre Gärten am Feierabend und am Wochenende in einer lärm- und emissionsfreien Umgebung genießen möchten. Die Erwähnung der Schaffung von Arbeitsplätzen erscheint hier fehl am Platz.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Unsere Häuser und Grundstücke gelten als unbewegliches Sachgut, die mit einer Offroad-Anlage in der Nachbarschaft aufgrund der Lärm- und Luftbelastung nur noch bedingt nutzbar wären und somit erheblich an Wert verlieren würden.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Die Anwohner kommen in den Genuss, Besuch von Rehen, Hasen, Füchsen, Eichhörnchen und einer bunten Vogelwelt in ihren Gärten zu haben, mit ständigem Lärm, erhöhtem Verkehrsaufkommen und Luftverschmutzung wird das leider enden.
Schutzgut Landschaft	Es handelt sich hierbei keineswegs um die „Erweiterung“ einer schon bestehenden Gewerbefläche, sondern um die Anlage einer Gewerbefläche auf der grünen Wiese. Wie bereits erwähnt besteht keinerlei räumliche Verbindung zu bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen. Auch die Einrichtung von Ausgleichsflächen kann dieses Defizit nicht aufwiegen (siehe Ausgleichsfläche Bauhof).
Schutzgut Fläche, Boden	Eine mögliche Versiegelung von mehr als der Hälfte des vorgesehenen Geländes kann man wohl kaum als „geringe Auswirkung“ betrachten.
Schutzgut Luft	Mit den Emissionswerten von SUV und Geländefahrzeugen bei der Hand kann man hier doch nicht von „keiner Auswirkung“ sprechen. Schon alleine die „hochmotorisierten Fahrzeuge“, deren Ortsdurchfahrt verhindert werden soll, sorgen für eine überdurchschnittliche Luftverschmutzung. Außerdem ist nachgewiesen, dass SUV und

	Geländewagen bei langsamer Fahrt sehr viel mehr Abgase entwickeln als beispielsweise beim Fahren auf der Autobahn. Und diese Abgase werden sich zwangsläufig in der näheren Umgebung konzentrieren. Gesundheitliche Schäden durch unnötige Abgase sind zu erwarten.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die gegenwärtige Nutzung beibehalten werden würde, wäre das im Sinne der Anwohner und würde zum Erhalt des Lebensraumes für Flora Fauna beitragen. Da die Gemeinde im April diesen Jahres 39.000,00m² Gewerbefläche ausgewiesen hat, sollten erst einmal diese besetzt werden, bevor es dem Grünland, das als Naherholungsgebiet für den ganzen Ort eine wichtige Rolle spielt, an den Kragen geht.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung entsteht ein Gewerbegelände, das etwa eineinhalb Fußballfelder misst, mitten auf der grünen Wiese in unmittelbarer Nähe eines Wohngebietes. Der Betreiber möchte Firmen-Events, Outdoor-Kochkurse mit offenem Feuer in Waldnähe anbieten, möchte das Gelände „zum Ausloten der Grenzbelastung von Fahrzeugen“ nutzen, und das „ggf. auch an Sonntagen“, möchte Messen und Ausstellungen abhalten, auch das „ggf. an Sonntagen“, der Betreiber möchte seine Aktivitäten, die zur Zeit anscheinend über mehrere Orte verstreut sind, auf diesem Gelände konzentrieren. Um das zu tun, nimmt er viel Geld in die Hand, und da er ein Unternehmer ist, muss es sich zumindest lohnen, sonst wäre er ein schlechter Unternehmer. Und aus diesem Grunde wird er seine Möglichkeiten bis zum Anschlag ausnutzen. Die Behauptung, die man in letzter Zeit öfter hört, es wäre, „wie wenn ein Auto in eine Garage einfährt“, ist ja wohl ein klar untertrieben. Dafür braucht man keinen Offroad-Parcours, wie er in der Bauleitplanung der Gemeinde verankert ist.

Wenn 3 oder 4 Geländewagen, nicht unbedingt der neuesten Generation, das Anfahren am Steilhang üben, kann sich jeder leicht vorstellen, dass es in nächster Umgebung zu erheblichem Lärm und zu erhöhtem CO_2 und PM10– Ausstoß kommt. Das ist keineswegs mit einer Einfahrt in eine Garage zu vergleichen. Es werden hier niedrige Gänge mit hohen Drehzahlen verwendet, um die Potenz des Motors zu erhöhen. Schon das Wort „üben“ deutet darauf hin, dass die Kursteilnehmer „eine Tätigkeit wiederholen, um einen Lernprozess einzuleiten und eine Fähigkeit zu lernen“.

Leider kann man diese Umweltbelastungen, die ja wohl unbestritten entstehen werden, und auf die in dieser Begründung in keinster Weise eingegangen wurde, nicht mit planerischen Konzeptionen abmindern oder vermeiden.

Auch die geplanten romantischen Lagerfeuer-Outdoor-Kochkurse werden zu einer erheblichen Lärmbelästigung der Anwohner, weit über die üblichen Geschäftszeiten hinaus, führen. Es ist wohl kaum glaubwürdig, dass die Kurs- oder Event-Teilnehmer sich um 20:00 Uhr still in ihre Zelte auf den dafür vorgesehenen Campingplätzen zurückziehen werden. Auch das lässt sich durch planerische Maßnahmen wohl kaum lösen. Die mit den Outdoor-Küchen verbundenen offenen Feuerquellen stellen in Waldnähe eine zusätzliche Gefahr dar. Hier sind auch heiß gelaufenen Geländewagenauspuffe zu bedenken, die die Grasnarbe leicht in Brand setzen können.

Es bestehen grundsätzlichen Einwände gegenüber der geplanten baulichen Nutzung.

Würdigung des Sachverhalts:

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat im Jahr 2020 keinen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aufgestellt.

Es ist für die spezielle Eigenart des Vorhabens keine Nutzung in einem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen. Dadurch dass es sich um eine besondere bauliche Nutzung handelt, welche mit einem gewissen Flächenanspruch einhergeht und immissionsrechtlich nicht in direkter Anbindung an reine Wohnnutzung möglich ist, ist eine Ausnutzung von Potentialen der Innenentwicklung im Gemeindegebiet für das Vorhaben nicht möglich.

Auswirkungen auf den Einzelhandel

Einzelhandel wird einen untergeordneten Aspekt bei dem Nutzungskonzept spielen, insofern sind keine städtebaulichen und wettbewerblichen Konfliktlagen diesbezüglich anzunehmen.

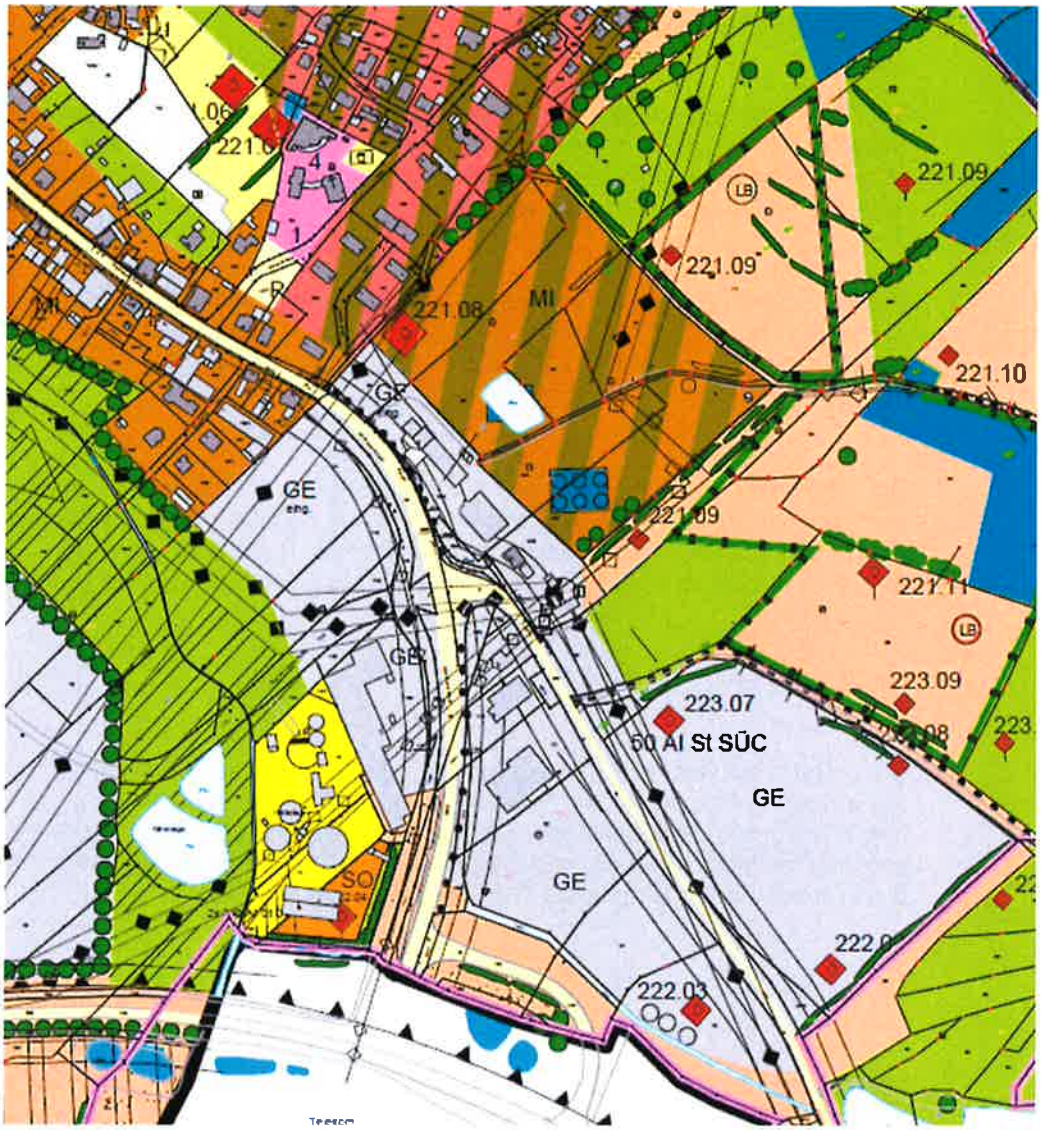
Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Bereich entlang der Weidhäuser Straße ist bereits zum Teil als Gewerbegebiet im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Bereits mit Feststellung des wirksamen Flächennutzugs- und Landschaftsplanes hat die Gemeinde Sonnefeld ihren Planungswillen verdeutlicht, die Flächen entlang der Weidhäuser Straße vorwiegend als gewerbliche Bauflächen zu entwickeln, um den Wirtschaftsstandort Sonnefeld langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Da für Teilbereiche der hier überplanten Flächen zwischenzeitlich eine konkrete Bauanfrage vorliegt, wird der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich im Parallelverfahren konkretisiert und der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

Die Planung wahrt allerdings insbesondere die planerische Vorsorge des § 50 BImSchG. Eine Minderung der Beeinträchtigung durch Gewerbe- und Industrieimmissionen wird durch konsequente Gebietszuordnung angestrebt. Im FNP-Änderungsentwurf wird das direkte Aneinandergrenzen von Nutzungskategorien der BauNVO mit sehr unterschiedlichem Störgrad und unterschiedlicher Störempfindlichkeit vermieden. Es findet somit als Ausdruck der planerischen Vorsorge eine räumliche Staffelung nach Immissionsempfindlichkeit der einzelnen Baugebiete statt.

So ist zwischen den angesprochenen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) noch ein Flächenpotential für ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) vorhanden, welches als „Puffernutzung“ zu berücksichtigen ist. Die nächstgelegenen Wohnhäuser sind 260 Meter entfernt.

Dagegen grenzen baulich entsprechend genutzte Gewerbegebiete explizit südlich der Weidhäuser Straße, im Bereich der SÜC bis zur Einmündung „Neue Heimat“ an. Zudem sind weitere Gewerbeflächen noch unbeplant, allerdings gemäß § 1 Abs. 2 BauGB in ihrer entsprechenden baulichen Nutzung auch vorbereitet. Die Heraushebung eines singulären gewerblichen Nutzungscharakters entspricht nicht den Tatsachen.



Verkehrskonzeption

Zwischen den angesprochenen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) ist im wirksamen Flächennutzungsplan noch ein Flächenpotential für ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) vorhanden, welches hinsichtlich der zukünftigen Erschließung zu berücksichtigen ist. Zudem muss die Erreichbarkeit von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken weiterhin gegeben sein.

Die konkrete Nutzung des Mischgebietes ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

Maßnahmen zur Verwirklichung

Vorliegend ist ein Anschluss an das Stromnetz vorhanden. Die äußere Erschließung i.S.d. § 34 BauGB ist gesichert, ein Anschluss an die Kanalisation ist bereits hergestellt, das Gebiet wird in der entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis der Gemeinde Sonnefeld berücksichtigt. Diese Fakten treffen nicht auf das Gewerbegebiet Dörrhof zu. Dieses müsste durch die Gemeinde Sonnefeld komplett neu erschlossen werden.

Immissionsschutz

Im Zuge einer grundsätzlichen Überarbeitung des Nutzungskonzeptes wird der geplante Störgrad der baulichen Nutzung sowie die Nutzungsintensität deutlich zurückgefahren, was sich insbesondere in einem **Ausschluss** der zuvorderst angedachten Fahrnutzung und Anlage von Parcours niederschlägt.

Für das überarbeitete Nutzungskonzept wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Bauleitplanverfahren durchgeführt. Dieses ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan, in welcher zudem die relevanten Aspekte der Betriebsbeschreibung und deren gutachterliche Bewertung aufgeführt sind.

Die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Werte wird darin nachgewiesen. Immissionsrechtliche Konflikte lassen sich somit durch eine Herabsetzung des Störgrades infolge eines überarbeiteten Nutzungskonzeptes im Bebauungsplan lösen. Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden durch eine Anpassung des Nutzungskonzeptes berücksichtigt.

Landschafts- und Naturschutz

Die noch umzusetzenden Ausgleichsflächen der Gemeinde Sonnefeld für rechtskräftig gewordene Bebauungspläne bleiben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes außen vor, insofern werden diese vollumfänglich berücksichtigt. Diese wird in ihrer Funktion durch die geplante bauliche Nutzung nicht beeinträchtigt. Es ist nicht ersichtlich, dass aus diesem Sachverhalt Mehrkosten für die Gemeinde entstehen.

Versiegelung

Durch die Festsetzung von Bauland in Verbindung mit der Grundflächenzahl werden maximal 0,65 Hektar baulich überprägt. Dies deckt den angenommenen Worst Case ab und entspricht einer Grundflächenzahl von 0,54 bezogen auf das Gesamtgebiet. Dieser Wert liegt sogar unterhalb dem Orientierungswert für ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) von 0,6. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4. Daher erscheint die Bezeichnung „moderat“ für einen Faktor zwischen 0,4 und 0,6 durchaus angemessen. Im Gegensatz dazu wäre eine grundsätzlich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 (Orientierungswert im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO) als hoch zu bezeichnen.

Einwohnerentwicklung

Im Zuge einer grundsätzlichen Überarbeitung des Nutzungskonzeptes ist das Vorhaben in seiner Lage und Ausdehnung sowie seines Störgrades nicht geeignet, negative Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Sonnefeld zu bewirken. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ wurden untersucht und es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die geplante bauliche Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen hat.

Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die Gemeinde hat gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Träger öffentlicher Belange an dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beteiligt und insofern auf Grundlage der nunmehr vorliegenden Einschätzungen entsprechende Maßnahmen erarbeitet und in die Planung aufgenommen.

Weitere Anmerkungen zu den Inhalten des Umweltberichts und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Der Umweltbericht zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des neuen Nutzungskonzeptes und der Ergebnisse des Scopings nach § 4 Abs. 1 BauGB grundlegend überarbeitet.

Ergebnis der Prüfung und Würdigung

Aufgrund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Planung deutlich geändert, in ihrer Intensität, ihrer Nutzungsart und ihrem Störgrad deutlich herabgesetzt.

Der Einwand wurde insofern berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass aufgrund der geänderten Planung keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung anzunehmen ist.

An der Fortführung der Bauleitplanverfahren wird mit einem geänderten Nutzungskonzept festgehalten.

Abstimmungsergebnis: __ : __

II. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Email vom 06. August 2020

1.1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehalts- und Vorrangflächen.

Die Erschließung der Grundstücke gilt als gesichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sollten vorab geprüft und soweit möglich berücksichtigt werden.

Den Brandschutz bitten wir mit dem zuständigen Kreisbrandrat abzustimmen.

Das Wasserwirtschaftsamt Kronach gibt Hinweise zur Wasserversorgung und zum Gewässerschutz. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Würdigung des Sachverhalts:

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehalts- und Vorrangflächen.

Die Erschließung der Grundstücke gilt als gesichert.

Ein Baugrundgutachten liegt vor. Hohe Grundwasserstände beziehungsweise drückendes Wasser konnten nicht festgestellt werden.

Die Anregung zur Minimierung der Versiegelung ist bereits als Hinweis in den Planunterlagen unterhalten. Zusätzlich wurde im Zuge der Überarbeitung des Nutzungskonzeptes der geplante Grad der baulichen Überprägung sowie die Nutzungsintensität deutlich zurückgefahren, was sich insbesondere in einer niedrigeren Grundflächenzahl im geplanten Sondergebiet niederschlägt.

Der Kreisbrandrat am Landratsamt Coburg wurde im Verfahren normenkonform beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 06. August 2020 zu Wasserversorgung und Gewässerschutz wird zur Kenntnis genommen.
Es wird festgestellt, dass keine Einwände bestehen und dass die fachlichen Hinweise des Wasserwirtschaftsamts Kronach zu Wasserversorgung und Gewässerschutz in den Planunterlagen bereits berücksichtigt wurden.

Abstimmungsergebnis: __ : __

1.2. Gewässerschutz, Abwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

2. Gewässerschutz, Abwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

Das geplante Vorhaben liegt außerhalb des derzeit berücksichtigten Entwässerungsbereiches der Abwasseranlage Sonnefeld. Das anfallende Abwasser sowie das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen soll in die vorhandene Kanalisation in Sonnefeld eingeleitet werden. Mit dem Anschluss des Gebietes an die öffentliche Abwasseranlage besteht unter Beachtung der nachfolgenden Bedingungen grundsätzlich Einverständnis.

In diesem Zusammenhang wird auf § 55, Abs. 2 WHG hingewiesen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die vorhandenen Möglichkeiten dazu sind zu nutzen.

Die bisherige Erlaubnis für das Einleiten von Mischwasser, bzw. Niederschlagswasser in verschiedene Vorfluter in Sonnefeld endet am 31.12.2022. Die prüffähigen Planunterlagen für die Beantragung der nachfolgenden gehobenen Erlaubnis ab dem 01.01.2023 sind bis 31.12.2021 beim Landratsamt Coburg einzureichen. Die Gemeinde Sonnefeld erstellt derzeit die Planungen für die Beantragung dieser Erlaubnis. Dabei sind die Nebenbestimmungen der vorhandenen Erlaubnis zu beachten. Bei den weiteren Planungen sind auch die hier beantragten Einleitungen in die Kanalisation mit zu berücksichtigen.

Die fristgerechte Vorlage dieser Planung und eines mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmten Fristenplanes für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind die (Mindest-) Voraussetzungen für die Ausweisung von Baugebieten.

Über den Zustand der vorhandenen Kanalisation und auch über die hydraulische Leistungsfähigkeit der weiterführenden Kanäle können keine Angaben gemacht werden. Dies ist von der Gemeinde zu prüfen und sicherzustellen.

Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht in die kommunale Abwasseranlage eingeleitet wird, ist die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Das auf den Dachflächen bzw. den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss dann ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden.

Erlaubnisfrei kann in Gewässer dann eingeleitet werden, wenn die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW), bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) eingehalten werden.

Für erlaubnispflichtige Einleitungen ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Rechtsbehörde einzureichen. Hierzu ist eine Entwässerungsplanung gem. Merkblatt DWA-M 153 - Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser zu erbringen. Auf weitere Arbeitshilfen, wie DWA-A 117, DWA-A 118 und DWA-A 138 wird exemplarisch hingewiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt Kronach gibt Hinweise zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Würdigung des Sachverhalts:

Es besteht grundsätzlich Einverständnis mit der geplanten Art und Weise der Entsorgung von Abwasser- und Niederschlagswasser.

Das geplante Baugebiet wird bei der Beantragung der nachfolgenden gehobenen Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in verschiedene Vorfluter mitberücksichtigt.

Eine Überprüfung der geplanten Art und Weise der Entsorgung von Abwasser- und Niederschlagswasser hat stattgefunden, eine problemlose Aufnahme durch die Kanalisation kann sichergestellt werden.

Das auf den Dachflächen bzw. den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Sofern die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeingebrauchs überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 06. August 2020 zu Gewässerschutz, Abwasser und Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen.

1. Es wird festgestellt, dass keine Einwände bestehen.

2. Eine Überprüfung der geplanten Art und Weise der Entsorgung von Abwasser- und Niederschlagswasser hat stattgefunden, eine problemlose Aufnahme durch die Kanalisation kann sichergestellt werden.

3. Sofern das auf den Dachflächen bzw. den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht auf dem Grundstück entsorgt werden kann, ist für die Einleitung in die Kanalisation eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

4. Das geplante Baugebiet ist bei der Beantragung zukünftiger Erlaubnisse für das Einleiten von Niederschlagswasser in verschiedene Vorfluter zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: __ : __

1.3. Oberflächengewässer, Gewässerentwicklung, Überschwemmungsgebiet

3. Oberflächengewässer, Gewässerentwicklung, Überschwemmungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebieten. Wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht berührt.

Nicht geprüft wurde die Gefährdung des Gebietes hinsichtlich oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers.

Das Wasserwirtschaftsamt Kronach gibt Hinweise zu Oberflächengewässern, Gewässerentwicklung und Überschwemmungsgebieten. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Würdigung des Sachverhalts:

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebieten. Wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht berührt.

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist eine mögliche Gefährdungslage durch wild abfließende Wässer bei Starkniederschlagsereignissen nicht ausgeschlossen. Dadurch, dass der Hang eine weitgehend geschlossene Vegetationsdecke aufweist, ist in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit des Bodens in der Regel eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone möglich. Dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan beizulegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 06. August 2020 zu Oberflächengewässern, Gewässerentwicklung und Überschwemmungsgebieten wird zur Kenntnis genommen.

1. Es wird festgestellt, dass keine Einwände bestehen.

2. Dadurch, dass der Hang eine weitgehend geschlossene Vegetationsdecke aufweist, ist in der Regel eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone möglich. Dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan beizulegen.

Abstimmungsergebnis: __ : __

1.4. Altlasten, Deponien, Bodenschutz

4. Altlasten, Deponien, Bodenschutz

Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen.

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. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Im beplanten Gebiet liegen Staunässeböden aus überwiegend toniger Verwitterung des Feuerlettens vor. In diesen Böden können geogen erhöhte Schadstoffgehalte (Chrom, Nickel und Zink, ggf. auch Blei und Kupfer, vgl. BAG-Einheit 51) vorliegen. Dies kann die Verwertungsmöglichkeit von Bodenmaterial einschränken. Es wird empfohlen bei der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung ein Fachbüro zu beteiligen.

Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. der kulturfähige Unterboden sind nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit (Feuerletten) zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Schädliche Bodenveränderungen durch gasförmige, flüssige oder feste Schadstoffe sind unbedingt zu vermeiden. Im Zuge der Erstellung der Gebäude und der Errichtung des Offroad-Geländes finden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden statt. Durch die geplante Nutzung ist mit deutlich verringerter Infiltrationsleistung des Bodens zu rechnen. In der Folge entsteht erhöhter Oberflächenabfluss und Erosionsanfälligkeit. Die Hangneigung begünstigt den Abfluss. Der (schlammhaltige) Oberflächenabfluss ist in der Fläche zurückzuhalten. Folgende Regelungen sind zu beachten:

- Einhalten der Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial). Dieses Regelwerk beschreibt die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z.B. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen.
- Einhalten der Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Dieses Dokument gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab, sofern erhebliche Eingriffe damit verbunden sind.

- Einhalten der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau)
- Einhalten der Vorgaben in der DIN 18300 (Erdarbeiten)

Im Umgang mit Bodenmaterial wird auf die weiteren einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

Bezug über:

http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

Das Wasserwirtschaftsamt Kronach gibt Hinweise zu Altlasten, Deponien, Bodenschutz. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Würdigung des Sachverhalts:

Es wird festgestellt, dass keine Altlastenverdachtsfälle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind.
Die Ausführungen zum Bodenschutz sind zu berücksichtigen, in der Begründung zum Bebauungsplan sowie in den Umweltbericht aufzunehmen und in den Hinweisen zum Bebauungsplan zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 06. August 2020 zu Altlasten, Deponien und Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen.

1. Es wird festgestellt, dass keine Einwände bestehen.

2. Die Ausführungen zum Bodenschutz sind zu berücksichtigen, in der Begründung zum Bebauungsplan sowie in den Umweltbericht aufzunehmen und in den Hinweisen zum Bebauungsplan zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: __ : __

2. SÜC Energie und H_2O GmbH, Email vom 25. August 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich der geplanten Baumaßnahme befinden sich Versorgungsleitungen der SÜC.

Zu Ihrer Information fügen wir unsere Leitungspläne für den angegebenen Ausbaubereich bei.

Bei Erdarbeiten in der Nähe unserer Versorgungsleitungen bitten wir Sie, unsere jeweils zuständige Betriebsabteilung

Elektrizität	Telefon 09561 749–1120
Datenleitungen	Telefon 09561 749–1740

rechtzeitig zu informieren und eine gemeinsame Ortsbegehung durchzuführen.

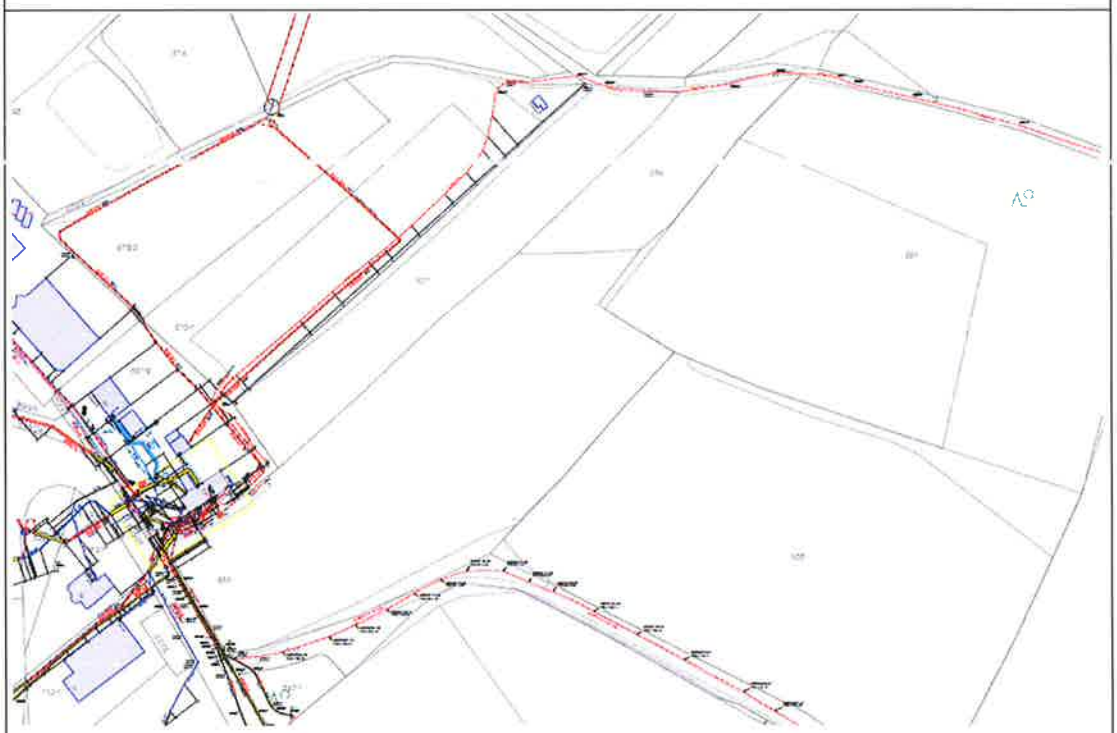
Bei Bauarbeiten in der Nähe unserer Versorgungsleitungen gelten die Schutzabstände gemäß den aktuell gültigen Bestimmungen.

Weitere Anregungen und Einwendungen bestehen unsererseits nicht.

Freundliche Grüße

i.A. S. Fischer

Anlagen
2 Bestandspläne



Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei Erdarbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen ist im Voraus eine Ortsbegehung durchzuführen.

Würdigung des Sachverhalts:

Verlegter Leitungsbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festzusetzen.

Ein Hinweis wird diesbezüglich in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der SÜC Energie und H_2O GmbH vom 25. August 2020 wird zur Kenntnis genommen.

1. Es wird festgestellt, dass keine Einwände bestehen.

2. Verlegter Leitungsbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festzusetzen.

3. Weitere Hinweise sind in die Begrünung aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: __ : __

3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg, Schreiben vom 24. August 2020, eingegangen am 25. August 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 30. Juli 2020 haben Sie den Entwurf des oben genannten Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründungen vorgelegt. Als Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Coburg **folgenden Einwand** gegen die dargestellten Planungen.

Mit Ausnahme der Grenzen zu den Flurstücken 695/1, 695/3 und 697/9 wurden die Grenzen des das Planungsgebiet bildenden Flurstücks 586 der Gemarkung Sonnefeld bisher nichts rechtskräftig festgestellt. Letztere liegen im Liegenschaftskataster nur digitalisiert auf Basis der Uraufnahme aus der Mitte der 19. Jahrhunderts und daher mit einer den heutigen Anforderungen keinesfalls genügenden Genauigkeit vor und sind in dieser Form nicht als endgültige Plangrundlage bzw. als Bezug für Baumaßnahmen geeignet. Zur Schaffung eines einwandfreien Katasternachweises und damit Rechtssicherheit im Hinblick auf das gesamte Vorhaben wird daher dringend empfohlen beim ADBV Coburg einen **Antrag auf Grenzermittlung** sämtlicher bisher nicht ermittelter Grenzen des Flurstücks 586 der Gemarkung Sonnefeld zu stellen.
Auch die Grenzen der Flurstücke 525 und 527/2 der Gemarkung Neuensorg, die als externe Ausgleichsflächen vorgesehen sind, wurden entweder bisher nicht rechts-

kräftig festgestellt oder die Koordinaten der Grenzpunkte wurden aus älteren Vermessungen berechnet. In beiden Fällen genügen diese den heutigen Genauigkeitsanforderungen nicht. Vor dem Hintergrund der auf den genannten Flurstücken vorzunehmenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird auch hier für die Rechtssicherheit dieser Grenzen die Stellung eines **Antrags auf Grenzermittlung bzw. Grenzfeststellung** dringend empfohlen.

ben diesem Einwand möchten wir Ihnen einige weitere **Hinweise** geben, die berücksichtigt werden sollten:

1. Im Planungsbereich liegen aktuell keine beantragten Vermessungen vor.
2. Bereits vorhandene **Katasterfestpunkte** der bayerischen Vermessungsverwaltung scheinen durch die aus der Planung resultierenden Baumaßnahmen voraussichtlich nicht gefährdet zu sein.
3. Bezüglich des **Gebäudebestandes** ist nicht sichergestellt, dass alle derzeit vorhandenen Gebäude in der Plangrundlage lückenlos enthalten sind. Insbesondere kleine Nebengebäude sind nicht immer einmessungspflichtig und deshalb nicht unbedingt in der Digitalen Flurkarte (DFK) vorhanden.
4. Die Erschließung mit **Breitbandanschlüssen** ist für neu entstehende Grundstücke nach § 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz geregelt. Dabei wird grundsätzlich ein Sicherstellungsauftrag für die Mitverlegung geeigneter passiver Netzinfrastrukturen für Glasfaserkabel bei der Erschließung von Neubaugebieten festgelegt Wir empfehlen deshalb im Bebauungsplan für den sofortigen oder künftigen Anschluss mit Glasfaserleitungen verbindliche Festsetzungen aufzunehmen.
5. Wir bitten Sie auf den vorgelegten Unterlagen eine aktuelle Kartengrundlage zu verwenden sowie bezüglich dieser einen **Copyright-Vermerk** aufzunehmen.
6. Neue Bauleitpläne sollen 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 S. 1 Nr. 2e des BauGB sowie den Planungshilfen IV, 5.4 Nr. 7 außerdem über ein **zentrales Internetportal** des Landes öffentlich zugänglich gemacht werden. Das allgemein zugängliche zentrale Geoportal Bauleitplanung nimmt diese Funktion ein (http://www.bauleitplanung.bayern.de/). Gerne können 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 geben wir Ihnen folgende fachliche **Hinweise**:

1. Für die Katasterführung und auch für die künftigen Grundstücksverkäufe im Plangebiet wäre es von Vorteil, wenn frühzeitig **Straßennamen und Hausnummern** vergeben wären. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Förderung nach der Bayerischen Gigabitrichtlinie (BayGibitR) nur für im Liegenschaftskataster nachgewiesene Hauskoordinaten möglich ist.
2. Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass **Grenzzeichen**, die im Zug von Baumaßnahmen verändert oder **zerstört** worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Wir empfehlen deshalb, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV Coburg ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.

Zum Verfahren der Flächennutzungsplanänderung wird keine weiter gehende Stellungnahme abgegeben.

Für Rückfragen, weitere Hinweise und Beratungen sowie für Kostenschätzungen zu den angesprochenen Vermessungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg macht einen Einwand bezüglich der Planung geltend und gibt weitere fachliche Hinweise zur vorgelegten Planung.

Würdigung des Sachverhalts:

Zur Gewährung einer absoluten Rechtssicherheit der Planung wird ein Antrag auf Grenzermittlung sämtlicher bisher nicht ermittelter Grenzen des Flurstücks 586 der Gemarkung Sonnefeld gestellt.

Auch für die Grenzen der Flurstücke 525 und 527/2der Gemarkung Neuensorg werden entsprechende Anträge auf Grenzermittlung gestellt.

Zu den Hinweisen:

1. Kenntnisnahme, keine Veranlassung
2. Kenntnisnahme, ein Hinweis ist in den Planunterlagen enthalten.
3. Kenntnisnahme, keine Veranlassung. Im Geltungsbereich sind keine derartigen Nebengebäude vorhanden.
4. Kenntnisnahme. Ein entsprechender Vermerk wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
5. Der taggenaue Stand der Kartengrundlage ist in den Unterlagen enthalten. Ein Copyright-Vermerk wird ergänzt.
6. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB wird befolgt, die Unterlagen sind während des Beteiligungsverfahrens nach §3 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Sonnefeld einsehbar. Die Veröffentlichung erfolgt auch über das entsprechende Geoportal des Landes, wo sich die Gemeinde zwischenzeitlich registrierte.
7. Der Hinweis zur frühzeitigen Vergabe von Straßennamen und Hausnummern wird zur Kenntnis genommen.

8. Der Hinweis, dass nach Abschluss der Baumaßnahme ein Antrag auf Grenzwiederherstellung empfohlen wird, sollte in die Begründung aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg vom 24. August 2020 zur Kenntnis.

1. In die verbindlichen Festsetzungen wird ein Passus aufgenommen, dass das Baugebiet an das Glasfasernetz anzuschließen ist.

2. Ein Copyright-Vermerk wird in den Planunterlagen ergänzt.

3. Der Hinweis, dass nach Abschluss der Baumaßnahme ein Antrag auf Grenzwiederherstellung empfohlen wird, wird in die Begründung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: __ : __

4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, E-Mail vom 07. September 2020

4.1 Flächennutzungsplanänderung

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Es bestehen keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Keine Beschlussfassung erforderlich.

4.2 Aufstellung eines Bebauungsplanes

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.
In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser **Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln** bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.
Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).
In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.
Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Es bestehen keine Einwände. Es wird Interesse an einer Verlegung von Leerrohren im Zuge des Breitbandausbaus bekundet.

Würdigung des Sachverhalts:

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

Keine Beschlussfassung erforderlich.

5. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Coburg, Schreiben vom 04. September 2020, eingegangen am 07. September 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die BUND Naturschutz Kreisgruppe Coburg nimmt zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Sondergebiet ,,Offroadgelände" in Sonnefeld wie folgt Stellung:

Das Bayerische Landesamt für Umwelt empfiehlt die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für Bauleitplanverfahren. Werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in der Bauleitplanung planerisch nicht ausreichend bewältigt, können sich bei der Verwirklichung der Planung unüberwindbare Hindernisse ergeben. Im Messtischblatt 5732 Sonnefeld ist gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamts für Umwelt, bezogen auf die Eingriffsfläche, insbesondere mit den folgenden saP-relevanten Arten zu rechnen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Rote Liste V), Baumpieper (Rote Liste 2) und Bluthänfling (Rote Liste 2). Da in den vorgelegten Unterlagen für die Bauleitplanung die saP fehlt, fordert der BUND Naturschutz diese nachzureichen und dabei eine aktuelle Bestandserfassung am Eingriffsort durchzuführen.

Die Aussage in der Begründung des Bebauungsplans, dass es sich „um eine intensiv genutzte Grünlandfläche ohne ökologisch wertgebende Strukturen“ handelt, ist falsch, da schon eine kurze Begehung des Gebiets die Nachweise von zwei Heuschreckenarten der Roten Liste Bayern (Chorthippus dorsatus, Stethophyma grossum) erbrachte. Außerdem wurde der Große Wiesenknopf (Sanguisorba officinalis) nachgewiesen, der auch die Wirtspflanze des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ist.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass Teilbereiche des Eingriffsgebiets dem FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)“ zuzuordnen sind. Daher ist hier sowohl eine Biotopkartierung als auch eine Erfassung von saP-relevanten Tierarten erforderlich.

Die verwendeten Kompensationsfaktoren bei der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher entsprechend zu korrigieren.

Problematisch ist der hohe Versiegelungsgrad im geplanten Offroadgelände. Durch die Ausgleichsfläche wird das Problem der zunehmenden Flächenversiegelung in keinster Weise gelöst. Ob die teilweise nur ca. 20 m schmale und 0,4 ha große Ausgleichsfläche, die von drei Seiten von Wald umgeben ist, zur Schaffung einer artenreichen Streuobstwiese geeignet ist, darf stark bezweifelt werden.

Nach Art. 1 BayNatSchG sind Gemeinden verpflichtet, ihre Grundstücke im Sinn der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften. Die Gemeinde Sonnefeld sollte angesichts der Verpflichtungen zum Erhalt der Biodiversität und zum sparsamen Umgang mit nicht vermehrbaren Flächen auf dieses Vorhaben verzichten.

Da der Klimawandel mittlerweile unumstritten ist und gerade das Treibhausgas Kohlendioxid hierzu einen nicht unwesentlichen Beitrag leistet, wäre es zudem unverantwortlich, dass für einige Wenige auf Kosten der Natur und der anwohnenden Menschen ein Vorhaben dieser Art realisiert wird.

Es bestehen grundsätzliche Einwendungen. Die gutachterliche Überprüfung des Artenbestands wird gefordert.

<u>Würdigung des Sachverhalts:</u>

Kenntnisnahme.

Auf Grundlage der Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und auch aus den Äußerungen im vorliegenden Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) resultiert keine Veranlassung einer gutachterlichen Bestandsaufnahme des Arteninventars und der Biotopausstattung.
Hinsichtlich der Bewertung der Wiesenbestände am Weischauer Berg sollte allerdings eine strategische Erfassung der Flächen im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes erfolgen.

Nichtsdestotrotz ist der Einwand berechtigt, dass mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände grundsätzlich entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen sind. Entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind daher zwingend erforderlich und in die Bauleitplanung aufzunehmen.

Bezüglich der hohe Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) ist anzumerken, dass nicht die Versiegelung im Sinne von Asphalt und Gebäuden, sondern die bauliche Überprägung (=bauliche Anlagen allgemein) als relevant erschien. Da nach aktueller Rechtsprechung bereits Steingärten/Schottergärten auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind, erschien ein hohes Maß der Grundflächenzahl unabdingbar für eine problemlose Umsetzung des ursprünglichen Konzeptes.

Die Eingriffsintensität lässt sich durch eine Herabsetzung des Störgrades infolge eines überarbeiteten Nutzungskonzeptes, explizit hin zu einem Natur- und Outdoorerleben inklusive eines **Ausschlusses** der zuvorderst angedachten Fahrnutzung und Anlage von Parcours im Bebauungsplan lösen. Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden durch eine Anpassung des Nutzungskonzeptes in der Planung berücksichtigt.

Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nach §1a Abs.3 BauGB i.V.m. 15 BNatSchG wurden hinsichtlich ihrer Eignung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Eignung der Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs wurde durch den Staatlichen Naturschutz bestätigt.

Infolge des geänderten Nutzungskonzeptes ist die geplante Sondernutzung nach Auffassung der Gemeinde Sonnefeld grundsätzlich mit dem Art. 1 BayNatSchG in Einklang zu bringen.

Die ethisch-moralische Bewertung der Geschäftsmodelle künftiger Nutzer ist grundsätzlich nicht Bestandteil von Bauleitplanverfahren. Hierzu ist nichts veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bunds Naturschutz, Kreisgruppe Coburg vom 04. September 2020 zur Kenntnis.

1. Es wird festgestellt, dass Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB durch eine Anpassung des Nutzungskonzeptes hinreichend berücksichtigt werden.

2. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch Festsetzungen nach dem § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wirksam auszuschließen.

Abstimmungsergebnis: __ : __

6. Landratsamt Coburg, Email vom 21. Januar 2019

6.1. Bauwesen

Bauwesen:

Die Planunterlagen lauten im Titel nur auf „Sondergebiet“, obwohl auch eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist.

Der Bebauungsplan ist hinsichtlich seiner Festsetzungen sehr weit gefasst. Anhand der Festsetzungen kann das geplante Vorhaben nicht eingegrenzt werden. Um den Umfang des Vorhabens genauer zu definieren und so auch langfristig die möglichen Nutzungen beeinflussen zu können, sollte der Plan detaillierter gefasst werden. Es sollte unter anderem festgelegt werden, wo sich welche Nutzungen auf dem Grundstück ansiedeln, wie die Freifläche gestaltet werden, welche Anlagen für den Offroadbereich angelegt werden und wo. Dies empfiehlt sich vor allem im Hinblick auf mögliche Nachbarbeschwerden und evtl. Folgenutzungen.

Bei Festsetzungen zu Abstandsflächen handelt es sich grundsätzlich um bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Es ist zu prüfen bzw. zu begründen, inwieweit die Abstandsflächentiefe von 0,2 H gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO auch für die Sondergebietsfläche Anwendung finden kann.

Es bestehen grundsätzliche Bedenken bezüglich der Festsetzungstiefe.

Würdigung des Sachverhalts:

Die Art der baulichen Nutzung sollte aus der Titulierung der Planunterlagen entfernt werden.

Es erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der im Einzelnen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB getroffenen Festsetzungen eine planerische Abwägung zwischen notwendiger Offenheit für die Genehmigungsfähigkeit in nachgelagerten Verfahren und einer zwingend erforderlichen Festsetzungstiefe für die immissionsrechtliche Bewertung.

Es wird festgesetzt, dass im gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet Abstandsflächen von 0,4 H, aber mindestens drei Metern einzuhalten sind. Grundlage dieser planungsrechtlichen Festsetzung ist Art. 6 Abs. 5 BayBO.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Coburg, Bauwesen wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen und Hinweise werden wie planerisch gewürdigt in der Planung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: __ : __

6.2. Wasserrecht

Wasserrecht:

Abwasserbeseitigung:

Wie den Verfahrensunterlagen zu entnehmen ist, wird das Verfahrensgebiet an die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der Weidhäuser Straße angeschlossen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird ebenfalls in das bestehende Kanalsystem eingeleitet. Hierbei ist zu beachten, dass bei neuen Vorhaben die Erschließung im Trennsystem erfolgen soll (§ 55 Abs. 2 WHG).

Wie den Verfahrensunterlagen zu entnehmen ist, kann das im Offroadbereich anfallende Niederschlagswasser nach Verwendung im Rahmen der Sondernutzung in den Parcours weiterhin auf dem Gelände versickern.

Soweit Niederschlagswasser gesammelt und zielgerichtet abgeleitet bzw. versickert wird oder eine Besorgnis einer nachhaltigen Veränderung der Wasserbeschaffenheit besteht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG), wird ein wasserrechtlicher Benutzungstatbestand erfüllt. Das heißt, im Rahmen der einzelnen Bauverfahren ist zu prüfen, ob ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig wird. Aus diesem Grund ist – wie in der Begründung zum Bebauungsplan auch erwähnt – jedem Bauantrag eine konkrete Entwässerungsplanung beizulegen.

Für die Einleitung von Niederschlags- und Mischwasser aus der Abwasseranlage im Gemeindeteil Sonnefeld wurde der Gemeinde Sonnefeld mit Bescheid vom 07.08.2019 eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Die Erlaubnis ist bis zum 31.12.2022 befristet. Auf die dortigen Festsetzungen unter Nr. 1.3 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Grundwasseraufschlüsse, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Wasserschutzgebiete:

Laut Verfahrensunterlagen soll auf dem Flurstück 586 der Gemarkung Sonnefeld u. a. ein 5.430 m² umfassendes Sondergebiet „Offroadgelände“ angelegt werden, das auch einen entsprechenden Offroad-Parcours vorweist.

Der Parcours enthalte dabei „alle dafür erforderlichen baulichen Anlagen, Abgrabungen und Auffüllungen“.

Ein Offroad-Parcours besteht üblicherweise aus zumeist unbefestigten Auf- und Abfahrten, Schrägfahrten, Verschränkungen sowie Schlamm- und Wasserdurchfahrten und birgt daher ein Potential für schädliche Gewässerveränderungen gemäß § 3 Nr. 10 WHG:

- Für die Herstellung von Auf- und Abfahrten sind Geländemodellierungen nötig. Hierfür ggf. notwendige tiefere Erdaufschlüsse könnten sich auf die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken (§ 49 Abs. 1 WHG).
- In Schlamm- und Wasserdurchfahrten werden an den Fahrzeugen anhaftende Leichtflüssigkeiten und Fette gelöst und sammeln sich so in den Durchfahrten an.
- Durch die intensive Fahrzeugnutzung auf dem Parcours steigt das Unfall- und Defektrisiko. Im Schadensfall austretende Leicht- und Kühlflüssigkeiten versickern auf unbefestigtem Grund.

Um die Einhaltung der allgemeinen Sorgfaltspflichten im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu gewährleisten, ist das Wasserwirtschaftsamt Kronach als allgemeiner amtlicher Sachverständiger am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Das Flurstück 586 der Gemarkung Sonnefeld liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, sofern die verbindlichen gesetzlichen Normen eingehalten werden.

Würdigung des Sachverhalts:

Das Wasserwirtschaftsamt Kronach wurde im Verfahren beteiligt und es wurde seitens des WWA auf die allgemeinverbindlichen Normen der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung verwiesen.

Das geplante Baugebiet wird bei der Beantragung der nachfolgenden gehobenen Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in verschiedene Vorfluter mitberücksichtigt.

Eine Überprüfung der geplanten Art und Weise der Entsorgung von Abwasser- und Niederschlagswasser hat stattgefunden, eine problemlose Aufnahme durch die Kanalisation kann sichergestellt werden.

Das auf den Dachflächen bzw. den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Sofern die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeingebrauchs überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Im Zuge einer grundsätzlichen Uberarbeitung des Nutzungskonzeptes wird der geplante Grad der baulichen Überprägung sowie die Nutzungsintensität deutlich zurückgefahren, was sich insbesondere in einer niedrigeren Grundflächenzahl im geplanten Sondergebiet und einem **Ausschluss** der zuvorderst angedachten Fahrnutzung und Anlage von Parcours niederschlägt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Coburg, Untere Wasserbehörde wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage gesichert ist und alle relevanten Richtlinien und technischen Regelwerke in der Planung berücksichtigt wurden.

Abstimmungsergebnis: __ : __

6.3. Untere Naturschutzbehörde

Naturschutz:

Gegen die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sonnefeld und die im Parallelverfahren geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Offroadgelände" bestehen keine grundsätzlichen Einwände der Unteren Naturschutzbehörde.

Folgendes ist in die Begründung zum Bebauungsplan im Punkt 11.2.2 „Landschaft- und Naturschutz" jedoch noch zwingend aufzunehmen:

- Um die Artenvielfalt der Wiese zu erhöhen, hat auf der Wiese eine Einsaat mit autochthonem Saatgut (z. B. Mager- und Sandrasen (50/50) aus dem Produktionsraum 7, Herkunftsregion 12, Fränkisches Hügelland der Fa. Rieger-Hofmann oder vergleichbares Saatgut) zu erfolgen. Dabei soll die vorhandene Wiese nicht umgebrochen werden. Es soll eine Einsaat in den Bestand (z. B. Rillensaat oder ähnliches) erfolgen. 1,5 g bis 2 g Saatgut pro m² sind dabei ausreichend.
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Bei Umsetzung dieser beiden Forderungen der Naturschutzbehörde kann den Planungen von unserer Seite zugestimmt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Einwände und gibt Auflagen bezüglich der Ausgestaltung der Kompensationsmaßnahmen.

Würdigung des Sachverhalts:

Die Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde sollten vollumfänglich umgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Coburg, Untere Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde sind vollumfänglich umzusetzen.

Abstimmungsergebnis: __ : __

6.4. Immissionsschutz

Immissionsschutz:

Flächennutzungsplan

Der Aussage, dass mit keinen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden baulichen Nutzungen zu rechnen ist, kann nicht gefolgt werden. Die Begründung mit Umweltbericht ist zu überarbeiten (siehe dazu genauer Stellungnahme zum B-Plan).

Bebauungsplan

Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um eine genehmigungsbedürfte Anlage nach Bundesimmissionsschutzgesetz. Für diese ist separat ein entsprechender Antrag zu stellen, welcher bisher bei der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Coburg noch nicht eingegangen ist. Ohne solch eine Genehmigung darf die Anlage nicht betrieben werden.

Nord- und südwestlich grenzen an das betroffene Gebiet neben gewerblich genutzten Gebäuden auch Gebäude mit Wohnnutzung an, ein Wohngebiet liegt ca. 260 m nördlich. Die Umgebung des Geländes ist durch Gewerbe und dem südlich gelegenen AMC-Gelände bereits mit Lärmimmissionen erheblich vorbelastet. Der Fahrverkehr auf dem Gelände kann nicht mit dem auf öffentlichen Verkehrsflächen verglichen werden. Bei Fahrtrainings ist - z. B. durch häufiges Anfahren, unebenes Gelände und unterschiedlichem Untergrund - mit entsprechenden Lärmemissionen zu rechnen. Fahrzeugarten werden nicht genannt oder ausgeschlossen, im Umweltbericht unter 12.5. wird von hochmotorisierten Fahrzeugen gesprochen. Ebenso ist mit Lärmemissionen durch die anderen Aktivitäten/Tätigkeiten wie Outdoor-Kochen, Werkstatt, ect. zu rechnen. Der Aussage, dass durch das Vorhaben keine unzulässigen Lärmemissionen entstehen, kann nicht zugestimmt werden. Bereits jetzt im Rahmen der Bauleitplanung ist für das gesamte Vorhaben (Outdoor-Fläche, geplanten Veranstaltungen und Kurse, Werkstatt-/Verkaufsgebäude usw.) eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, die nachweist, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist.

Emissionen von Luftschadstoffen, die z. B. von Trainingsfahrten ausgehen, werden nicht entsprechend betrachtet. Von keinerlei Auswirkungen kann nicht gesprochen werden.

Den in der Begründung mit Umweltbericht gefassten Aussagen bzgl. Lärmemissionen und Luftreinhaltung kann keinesfalls gefolgt werden, da durch das Vorhaben mit Auswirkungen zu rechnen ist. Diese werden hier nicht dem Vorhaben entsprechend betrachtet und beurteilt. Eine schalltechnische Untersuchung, die die Zulässigkeit des Vorhabens nachweist und ggf. nötige Maßnahmen aufzeigt, wurde nicht – wie bereits vorab besprochen – vorgelegt.

Bei der Betrachtung „Schutzgut Mensch" ist die Schaffung von Arbeitsplätzen keine Umwelteinwirkung.

Es werden Auflagen zum Immissionsschutz erteilt.

Würdigung des Sachverhalts:

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird grundlegend überarbeitet.

Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Zuge einer grundsätzlichen Überarbeitung des Nutzungskonzeptes wird der geplante Störgrad der baulichen Nutzung sowie die Nutzungsintensität deutlich zurückgefahren, was sich insbesondere in einem **Ausschluss** der zuvorderst angedachten Fahrnutzung und Anlage von Parcours niederschlägt.
In der Begründung wird mit der Betriebsbeschreibung entsprechend dargelegt, dass keine Anlage nach 4. BImSchV vorliegt.
Es handelt sich bei Umsetzung des Bebauungsplanes im Bereich des Sondergebietes somit nicht um eine nach BImSchG zu behandelnde Anlage.

Für das überarbeitete Nutzungskonzept wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Bauleitplanverfahren durchgeführt. Dieses ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan, in welcher zudem die relevanten Aspekte der Betriebsbeschreibung und deren gutachterliche Bewertung aufgeführt sind.

Die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Werte wird darin nachgewiesen. Immissionsrechtliche Konflikte lassen sich somit durch eine Herabsetzung des Störgrades infolge eines überarbeiteten Nutzungskonzeptes im Bebauungsplan lösen. Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden durch eine Anpassung des Nutzungskonzeptes berücksichtigt.

Der Umweltbericht zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch grundlegend überarbeitet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landkreises Coburg, Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB durch eine Anpassung des Nutzungskonzeptes berücksichtigt werden.

Abstimmungsergebnis: __ : __

6.5. Wirtschaftsförderung

Wirtschaftsförderung:

Die Wirtschaftsförderung des Landkreises Coburg stimmt der Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Sonnefeld im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Offroadgelände" ohne Einschränkung zu.

Das Vorhaben dient der Weiterentwicklung eines lokal ansässigen Gewerbebetriebs. Die geplante Teilfläche des Gewerbegebiets reiht sich an bereits bestehende Gewerbebetriebe entlang der Weidhäuser Straße ein.

Es bestehen keine Einwände.

Würdigung des Sachverhalts:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. ***Keine Beschlussfassung erforderlich.***

6.6. Behindertenbeauftragte

Behindertenbeauftragte:

Grundsätzlich gilt, dass die Vorgaben der DIN 18040, Teil 3, Wege und Flächen im öffentlichen Raum, einzuhalten sind. Für die beiden Bereiche – Sondergebiet und Gewerbegebiet – sind entsprechend der Nutzung notwendige Stellflächen für PKWs in ausreichender Anzahl herzustellen und zur Verfügung zu stellen. Für den Bereich Offroadgelände ist ebenfalls ein Stellplatz sowie eine barrierfreie und behindertengerechte Toilette zur Verfügung zu stellen. Diese kann durchaus auch multifunktional genutzt werden.

Weitergehende Vorgaben können ggf. bei Einreichung der eigentlichen Planunterlagen notwendig werden; dies muss aber einzelfallbezogen geschehen.

Es bestehen keine Einwände.

Würdigung des Sachverhalts:

Die Allgemeinverbindliche DIN 18040, Teil 3 ist bei der Planung zu berücksichtigen. Eine weitergehende Äußerung findet im Zuge von Bauantragsverfahren statt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Coburg, Behindertenbeauftragte wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Einhaltung der DIN 18040, Teil 3 wird in die Planunterlagen übernommen.

Abstimmungsergebnis: __ : __

7. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Coburg, E-Mail vom 11. September 2020

Sehr geehrter Herr Semmler,

folgende Einwendungen sind zu berücksichtigen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist grundsätzlich der Verlust landwirtschaftlicher Fläche zu bemängeln.

Des Weitern ist bei einer Umzäunung des Sondergebietes „Offroadgelände“ grundsätzlich darauf zu achten, dass die Einzäunung so angebracht wird, damit es für das Niederwild wie z.b. Rebhuhn zugänglich ist.

Wir bitten die Stellungnahme bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche wird bemängelt. Es wird gefordert, das Gelände so einzufrieden, dass es für Niederwild zugänglich ist.

Würdigung des Sachverhalts:

Kenntnisnahme.

Es ist festzustellen, dass es sich um Grünland handelt, welches einem Umbruchsverbot im Sinne einer bislang als Dauergrünland genutzten Fläche gemäß Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes unterliegt. Ackerflächen werden nicht in Anspruch genommen.
Zudem ist festzustellen, dass zumindest der Großteil der nunmehr als Gewerbegebiet vorgesehenen Fläche bereits in seiner baulichen Nutzung durch den Flächennutzungs- und Landschaftsplan i.S.d. § 1 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB entsprechend vorbereitet wurde.

Der verbindlichen Festsetzung einer Art der Umzäunung kann aus versicherungstechnischen Gründen nicht nachgekommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Coburg vom 11. September 2020 zur Kenntnis.

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: __ : __

8. Regierung von Oberfranken, E-Mail vom 14. September 2020

8.1 Sachgebiet Städtebau, Vermerk vom 10. September 2020

Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Offroadgelände“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sonnefeld

Vermerk

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans "Offroadgelände" mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sonnefeld macht das SG 34 Städtebau der Regierung von Oberfranken folgende Anregungen und Hinweise:

- Der Bebauungsplan bereitet die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs ("eines im Offroadbereich agierenden Unternehmens") im bisherigen Außenbereich auf landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) vor. Geplant ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets (ca. 5.800 m²), ergänzt durch ein Sondergebiet "Offroad" (ca. 5.400 m²). Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 1,2 ha.

  Parallel wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

- Die vorliegende Begründung ist in ihrer inhaltlichen Darstellungstiefe zu ergänzen: Eine Begründung muss die Planung rechtfertigen, deren Erforderlichkeit nachweisen, die einzelnen Festsetzungen und wesentlichen planerischen Entscheidungen begründen (nicht nur benennen!) sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung darlegen. Auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung 2018/2019" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, online verfügbar unter https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/med/aktuell/pla- nungshilfen_18.19_e -book.pdf wird verwiesen

- Aufgrund der Gebietsfestsetzung Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist das weitere, sehr breite Nutzungsspektrum von Gewerbegebiete im Geltungsbereich zulässig. Dies umfasst zum Beispiel auch (Lebensmittel-)Einzelhandel bis 800 m² Verkaufsfläche, Vergnügungsstätten und Tankstellen.

  Wir regen daher dringend eine Überprüfung der Festsetzung an und empfehlen

- Einzelhandelsnutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs und vorhandener Nahversorgungszentren auszuschließen oder hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche zu begrenzen,

- Nutzungen, für die der Standort aufgrund der Lage nicht geeignet ist, auszuschließen (z.B. Vergnügungsstätten, Tankstellen),

- auch Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 im Geltungsbereich auszuschließen.

- Auch im Bereich des Sondergebiets "Offroad" wurde ein sehr breites Nutzungsspektrum festgesetzt. Wir bitten daher zu überprüfen, ob die ergänzenden (Neben-)Nutzungen wie Schutzhütten, Freiluftküchen, Ausstellungs-, Stellplatz-, und Campingflächen nicht hinsichtlich ihrer Flächenanteile im Sondergebiet beschränkt werden sollten um zu gewährleisten, dass sich diese der eigentlichen Nutzung Offroad-Parcours unterordnen.

  Zudem sollte die Gebietsbezeichnung "Offroad" überprüft werden, bleibt doch gänzlich unklar, welche Nutzung hier beabsichtigt sind: Handelt es sich um eine Freizeiteinrichtung (Nutzung rund um die Uhr und auch am Wochenende) oder ist es eine Teststrecke für Fahrzeuge o.ä., die im angrenzenden Gewerbegebiet verkauft werden (Nutzung begrenzt auf die Öffnungszeiten?).

- Die GRZ wird im Bereich des Sondergebiets ebenfalls mit 0,8 festgesetzt, d.h. 80 % der Fläche darf bebaut und/oder versiegelt werden. Gleichzeit heißt es in der Begründung, dass die "Flächen (...) einen hohen Anteil an naturnahen bzw. naturimitierenden Grünflächen (...)" aufweisen. Wir bitten um Klarstellung. Die Versiegelung von Flächen sollte auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden!

- Wir bitten die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (IV) und die maximale Gebäudehöhe von 15 m im GE hinsichtlich der Einbindung in die Umgebung zu überprüfen. Durch die Hanglage ist zudem die Ausbildung eines Gartengeschosses möglich, das nicht als Vollgeschoss gewertet werden kann und auch bei der Höhenbegrenzung (ab OK Erdgeschoss) keine Berücksichtigung findet!

- Die Höhenbegrenzung im Bereich des SO von 10,0 m ab Geländeoberkante, was etwa drei Vollgeschossen entspricht, erschließt sich nicht, da keine der angedachten Nutzungen (Schutzhütten, Freiluftküchen, Ausstellungs-, Stellplatz-, und Campingflächen) entsprechende Höhen erwarten lassen!

- Wir bitten die Baugrenzen im süd-östlichen Bereich und die Zulässigkeit von Carports, Stellplätzen sowie Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen im Hinblick auf den Schutz des angrenzenden Eichenhains zu überprüfen.

- Die getroffenen Festsetzungen zu Werbeanalgen (Werbung 2/3 der Fassadenflächen, Werbepylon (zulässig bis zu 15 m!) und acht Fahnenmasten) sollte hinsichtlich der Einbindung in die Landschaft und das Ortsbild überprüft werden.

- Wir regen an, die Errichtung von begrünten Dachflächen (extensive Dachbegrünung) verbindlich festzusetzen. Die geplante Bebauung und Versiegelung hat Auswirkungen auf den Boden, das Grundwasser sowie das Klima. Die Schaffung von Gründächem würde mit seinem Potential als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hierfür einen Er satz schaffen. Darüber hinaus tragen Gründächer zur Rückhaltung von Nieder schlagswasser bei und wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.

- Zudem möchten wir auf die Möglichkeit hinweisen, textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücken (z.B. mindestens 1 großkroniger Baum je 1.000 m² Grundstücksfläche) zu treffen. Zudem könnten Stellplätze durch entsprechende Baumstandorte (z.B. mind. 1 großkroniger Baum je 5 Stellplätze) unterbrochen und gegliedert werden. Durch entsprechende Festsetzung wird die Pflanzung von Großgrün auf den Grundstücken gesichert, die mit ihren positiven Wirkungen auf die Tierwelt und das Klima sowie das Ortsbild zu begrüßen sind.

Es werden insgesamt 11 Anregungen und Hinweise gegeben.

Würdigung des Sachverhalts:

1. Der Sachverhalt wird dargestellt. Keine Veranlassung.

2. Die Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

3. Der Anregung wird teilweise nachgekommen. Vergnügungsstätten, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
   Da untergeordnete Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet geplant ist, wird von dem Ausschluss der Einzelhandelsnutzung abgesehen, da dies die Umsetzung des Vorhabens verunmöglicht.

4. Das Nutzungskonzept wurde grundlegend überarbeitet und eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO getroffen.

5. Infolge der Überarbeitung des Nutzungskonzeptes wird die Grundflächenzahl mit 0,35 (§ 19 BauNVO) festgesetzt.

6. Infolge der Überarbeitung des Nutzungskonzeptes wird die Gebäudehöhe im Gewerbegebiet mit 12,00m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird für das Gewerbegebiet gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal drei (III) festgesetzt.

7. Bauliche Anlagen im Bereich des Sondergebietes dürfen eine Gebäudeoberkante von 8,50m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) nicht überschreiten. Gemessen wird hier von der Geländeoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss der baulichen Anlage. Diese Höhenbegrenzung ist aufgrund der geplanten „Tipis“, welche an die charakteristischen Zeltkonstruktionen angelehnt erforderlich.

8. Die Baugrenzen weist einen Abstand von 3,00m zur Grundstücksgrenze im Bereich des Eichenhains auf. Eine Überschreitung wird in diesem Bereich auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht zugelassen.

9. Die Festsetzungen dienen dem objektiv nachvollziehbaren Bedürfnis der ansässigen Firma, Kommunikationspolitik am Standort zu betreiben. Gleichzeitig erfährt diese grundsätzliche Möglichkeit diverse Einschränkungen, welche insbesondere mit der Minimierung visueller und akustischer Eindrücke begründet werden.
   Pro Fassadenfläche ist Werbung auf 2/3 der Fassadenfläche zulässig. Werbeanlagen im Dachbereich sind temporär zulässig. Darüber hinaus sind ein Werbepylon sowie acht Fahnenmasten mit einer Höhe von jeweils 8m zulässig. Diese überragen somit nicht die Gebäudekörper.
   Durch Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden.
   Es wird der Tatsache Rechnung getragen, dass angrenzende Tankstellen/Autohäuser/Fachmärkte in ähnlichem Umfang Werbeanlagen betreiben, entsprechende Bezugsfälle somit vorhanden sind und es sich nicht um eine singuläre Ausprägung im städtebaulichen Gesamtzusammenhang handelt.

10. Der Anregung wird nicht nachgekommen, da dies zu unzumutbaren Mehrkosten führt.

11. Der Anregung wird nachgekommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, SG 34 Städtebau wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen und Hinweise werden wie planerisch gewürdigt in der Planung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: __ : __

III. Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ohne Einwände

9. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, E-Mail vom 30. Juli 2020

10. Staatliches Bauamt Bamberg, E-Mail vom 30. Juli 2020

11. PLEdoc GmbH, E-Mail vom 30. Juli 2020

12. Fernwasserversorgung Oberfranken FWO, Schreiben vom 07. August 2020, eingegangen am 11. August 2020

13. IHK zu Coburg, Schreiben vom 03. August 2020, eingegangen am 04. August 2020

14. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, E-Mail vom 03. August 2020

15. Tennet TSO GmbH, E-Mail vom 05. August 2020

16. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Email vom 18. August 2020

17. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Bamberg, Email vom 19. August 2020

18. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Schreiben vom 20. August 2020, eingegangen am 24. August 2020

19. Gemeinde Ebersdorf b. Coburg, Schreiben vom 27. August 2020, eingegangen am 31. August 2020

20. Deutsche Telekom Technik GmbH, Email vom 09. September 2020

21. Gemeinde Weidhausen b. Coburg, Schreiben vom 08. September 2020, eingegangen am 09. September 2020

IV. Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ohne Äußerung

Alle Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden im Schreiben vom 30. Juli 2020 gebeten, bis spätestens 11. September 2020 zu den Bauleitplanungen Stellung zu nehmen. Stillschweigend wurden noch Stellungnahmen berücksichtigt und in diese Abwägung eingearbeitet, die bis zum 22. September 2020 eingegangen sind. Nachdem auch dieser Termin ohne Stellungnahme seitens einzelner Stellen verstrichen ist, wird davon ausgegangen, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanungen nicht berührt werden. Zur Vollständigkeit werden diese Stellen nachfolgend aufgeführt:

22. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg

23. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ Bauleitplanung

24. Handwerkskammer für Oberfranken

25. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken

26. Stadt Neustadt b. Coburg

27. Gemeinde Föritztal

28. Gemeinde Schneckenlohe

29. Markt Mitwitz

ivs ingenieurbüro für bauwesen
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Tel. 09261/60962-0
info@ivs-kronach.de

B.Sc. Tobias Semmler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 15. Dezember 2021
Aufgestellt: Kronach, im Dezember 2021

Beschlussvorlage:

1. Der Gemeinderat beschließt das Ergebnis der Abwägung unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Zwischenbeschlüsse.

2. Die Planunterlagen sind dahingehend zu überarbeiten, anzupassen und das weitere Verfahren ist durchzuführen.

3. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass im Zeitraum vom 10. August 2020 bis 11. September 2020 die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattfand und im selben Zeitraum die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden ist.

4. Es wird weiter festgestellt, dass die Planunterlagen entsprechend den geäußerten Einwendungen und Anregungen der Einwender und Behörden als Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB überarbeitet und soweit erforderlich auf der Grundlage der gefassten Zwischenbeschlüsse ergänzt werden bzw. bereits ergänzt worden sind.

5. Der Gemeinderat billigt den vom Ingenieurbüro IVS Kronach gefertigten Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes „Offroadgelände" sowie die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit Planstand 15. Dezember 2021 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

6. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt der Gemeinderat die öffentliche Auslegung der Planung durchzuführen und dabei alle für die Planung relevanten Unterlagen öffentlich zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und zu erläutern. Die genaue Auslegungsfrist wird zwischen Verwaltung und Planungsbüro abgestimmt. Parallel ist das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

7. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren normenkonform weiter abzuarbeiten.