

Landratsamt Bamberg

Staatliches Landratsamt
Bauleitplanung



Landratsamt Bamberg | 96045 Bamberg

Höhnen & Partner
Ingenieuraktiengesellschaft
Hainstraße 18a
96047 Bamberg

Hausanschrift

Ludwigstraße 23, 96052 Bamberg
Tel. 0951/85-0
www.landkreis-bamberg.de

Ⓜ Haltestelle
Bahnhof/Post

Bankverbindung

Sparkasse Bamberg

IBAN-Nr.

DE58 7705 0000 0000 0710 01

SWIFT-BIC

BYLADEM1SKB

Öffnungszeiten

Mo 7:30 - 16:00 Uhr

Di 7:30 - 14:00 Uhr

Mi 7:30 - 16:00 Uhr

Do 7:30 - 17:30 Uhr

Fr 7:30 - 12:00 Uhr

Wir wollen Ihnen gezielt helfen:
Bitte vereinbaren Sie daher einen
Termin.

| Unser Zeichen
41.2-6102-004235

| Sachbearbeiter/-in
H. Dorsch

| Tel. 0951
85-404

| Fax 0951
85-8404

| Zimmer
H 213

| E-Mail
ralph.dorsch@lra-ba.bayern.de

22. Juni 2022

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Seeleite“
Gmkg. Schönbrunn, Gemeinde Schönbrunn i. Stgw.
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
SCB2201**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beim Landratsamt Bamberg ist abgeschlossen und hat Folgendes ergeben:

Immissionsschutz:

Die im Westen an das neue Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind bebaut und werden gewerblich genutzt. Angaben über die Art und Höhe der Emissionen / Immissionen der Betriebe liegen nicht vor.

Um Konflikte weitestgehend zu vermeiden und um den Schutzgrad der heranrückenden Bebauung zu reduzieren, sollte geprüft werden, ob anstelle des MI-Gebietes im Süden besser ein eingeschränktes Gewerbegebiet (mit den Emissionswerten eines Mischgebietes) ausgewiesen werden kann. Darüber hinaus sollten mögliche schutzbedürftige Nutzungen (Büros, Wohnungen) im Plangebiet in der Osthälfte der Planfläche ausgeführt werden.

Damit auch die Sportanlagen im Norden durch das neue Plangebiet nicht eingeschränkt werden, dürfen schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet nicht näher als bereits bestehende schutzbedürftige Nutzungen in der westlich angrenzenden gewerblichen Baufläche an die Sportanlagen heranrücken.

Bodenschutz:

Die von der Planung betroffenen Grundstücke Fl.-Nrn. 753 (TF), 758/1 (TF), 759, 760 und 761 (TF) der Gemarkung Schönbrunn sind im Altlasten-, Bodenschutz und Dateninformationssystem nicht erfasst. Für die im Planungsgebiet liegenden Flächen besteht insofern kein Altlastenverdacht. Auch für schädliche Bodenveränderungen liegen insofern keine Anhaltspunkte vor.

Mit den Ausführungen unter Nr. 7.5 der Planbegründung und dem damit einhergehenden textlichen Hinweis Nr. 1 besteht Einverständnis.

Insgesamt bestehen aus der Sicht des Bodenschutzes gegen die eingereichte Planung in der vorliegenden Form keine Einwände.

Wasserrecht:

Sachverhalt:

Die Gemeinde Schönbrunn im Steigerwald beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes und Mischgebietes auf den Flurnummern 759, 760 sowie auf Teilen der Flurnummern 753 und 761 der Gemarkung Schönbrunn.

Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Zu der Änderung für den Bereich der vorliegenden Bauleitplanung sollen zwei weitere Bereiche des FNP's berichtigt werden: Der Bereich des BBP „Brunnenstraße“ auf den Flurnummern 58, 58/1 - 58/6, 57/3-57/10, 63 und 63/1 der Gemarkung Steinsdorf und der Bereich des BBP „Zur Kapellenleite“ auf den Flurnummern 203, 203/1 und 203/2 Gemarkung Zettmannsdorf.

Standort:

Alle drei Bereiche liegen weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet. Wassersensible Bereiche sind nicht bekannt.

Für die weitere Stellungnahme wird ausschließlich der Bereich des BBP „Gewerbegebiet Seeleite“ betrachtet, da für die anderen beiden Bereiche die Bauleitplanung bereits abgeschlossen ist.

Abwasserentsorgung:

Das Abwasser soll im Trennsystem entsorgt werden, was aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich begrüßt wird.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Mischwasserkanalisation der Kläranlage Burgebrach zugeleitet. Aus hiesiger Sicht bestehen keine Bedenken bezüglich der Leistungsfähigkeit der Kläranlage.

Niederschlagswasser:

Entsprechend der Nr. 8.5.3 der Begründung soll das anfallende Niederschlagswasser in den „benachbarten Hochwasserrückhalteraum“ sowie in den „Gruber Bach“ entsorgt werden. Es ist nicht bekannt, worum es sich bei dem „Hochwasserrückhalteraum“ handelt.

Für die beabsichtigte Niederschlagswassereinleitung dieser Größenordnung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig. Ob und unter welchen Voraussetzungen die geplante Einleitung des Niederschlagswassers in die Oberflächengewässer möglich ist, kann vor der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis nicht abgeschätzt werden.

Die Erschließung kann u.E. vor einer gewährleisteteten Niederschlagswasserentsorgung nicht als gesichert angesehen werden.

Flächenversiegelung:

Um das anfallende Niederschlagswasser gering zu halten, sollte möglichst wenig Fläche versiegelt werden. Insbesondere Parkplätze, Stellplätze oder Wege können bspw. über Rasengittersteine oder spezielle Pflastersteine mit großen Fugen so gestaltet werden, dass ein Teil des Niederschlagswassers bereits hier versickern kann.

Trinkwasserversorgung:

Das Vorhaben kann an das kommunale Trinkwassernetz angeschlossen werden.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Es ist nicht bekannt, ob in dem Gebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden soll. In Betrieben kann grundsätzlich von einem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Bundes-Anlagenverordnung AwSV ausgegangen werden.

Bei dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Bundes-Anlagenverordnung AwSV grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.

Bauleitplanung:

Zu o. g. Bebauungsplan gibt es aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinsichtlich der Festsetzung des Mischgebietes wird vorsorglich jedoch darauf hingewiesen, dass die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes in § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO geregelt ist. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. Es darf nicht eine dieser beiden Hauptnutzungsarten optisch eindeutig dominieren. Diese vom Gesetzgeber im Mischgebiet geforderte Durchmischung der beiden Nutzungsarten ist unbedingt einzuhalten.

Eine Ausweisung einer reinen Wohnbaufläche als Mischgebiet nur zur Erlangung höherer immissionsschutzrechtlicher Orientierungswerte wäre ein unzulässiger Etikettenschwindel.

Verkehrswesen:

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange des Brandschutzes und des Rettungsdienstes zu beachten sind. Alle Gebäude müssen durch entsprechende Einsatzfahrzeuge jederzeit und ungehindert erreichbar sein. Insbesondere gilt dies für etwaige Gebäude auf Höhe der Planstraße B (nördlicher Bereich des Plangebiets), nachdem die Planstraße B lediglich als öffentliche fußläufige Anbindung ausgestaltet werden soll.

Aus Sicht des Fachbereichs **Naturschutz** bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Dorsch
Verw.-Amtsrat

Angrabeit Elke (An)

Von: Finck, Andreas (StBA Bamberg) <Andreas.Finck@stbaba.bayern.de>
Gesendet: Montag, 23. Mai 2022 06:59
An: Angrabeit Elke (An)
Cc: schoenbrunn@vg-burgebrach.de; Panzer, Jörg (StBA Bamberg)
Betreff: SCB2201-BBP, Staatliches Bauamt Bamberg

S 32 - 4622

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Seeleite“ in Schönbrunn i. Steigerwald Gemeinde Schönbrunn, Landkreis Bamberg Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Seeleite“ in Schönbrunn i. Steigerwald bestehen von uns als Baulastträger der Staatsstraße 2279 keine Einwände, soweit die Anforderungen des Schallschutzes im Städtebau berücksichtigt werden.

Die für die Berechnung erforderlichen Daten über die jeweilige Straßenlängsneigung und den Straßenbelag sind in der Örtlichkeit zu erheben.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.

Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.
(Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Finck

Staatliches Bauamt Bamberg
Abteilung S 3
Sachgebiet S 32

Telefon: +49 (951) 9530 1320
E-Mail: Andreas.Finck@stbaba.bayern.de
Internet: www.stbaba.bayern.de

Von: Angrabeit Elke (An) <Angrabeit@hoehnen-partner.de>
Gesendet: Freitag, 20. Mai 2022 08:34
An: Poststelle (ADBV BA) <poststelle@adbv-ba.bayern.de>; AELF-BA-poststelle (aelf-ba) <poststelle@aelf-ba.bayern.de>; Poststelle (ALE Oberfranken) <poststelle@ale-ofr.bayern.de>; Beteiligung (LFD) <Beteiligung@blfd.bayern.de>; Bayerischer Bauernverband (Bamberg@BayerischerBauernVerband.de) <Bamberg@BayerischerBauernVerband.de>; Bayernwerk Netz GmbH <Bamberg@bayernwerk.de>; Bund Naturschutz in Bayern e. V. (bamberg@bund-naturschutz.de) <bamberg@bund-naturschutz.de>; Deutsche Telekom Technik GmbH Richtfunk <richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de>; Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

H&P Höhnen & Partner
Ingenieuraktiengesellschaft
Hainstraße 18a
96047 Bamberg

| IHR ZEICHEN | IHRE NACHRICHT VOM | UNSERE ZEICHEN | DATUM |
|-------------|--------------------|------------------|------------|
| SCB2201-BBP | 20.05.2022 | P-2022-2860-1_S2 | 30.05.2022 |

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Schönbrunn i. Steigerwald, Lkr. Bamberg: Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Gewerbegebiet Seeleite"**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Andreas Büttner

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

Angrabeit Elke (An)

Von: Görl, Matthias (aelf-ba) <Matthias.Goerl@aelf-ba.bayern.de>
Gesendet: Donnerstag, 9. Juni 2022 13:58
An: Angrabeit Elke (An)
Betreff: AW: Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, 7. Änderung FNP/LSP - hier: Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (SCB2201); Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Seeleite“

**Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, 7. Änderung FNP/LSP - hier: Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (SCB2201);
Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Seeleite“
AZ.: 4611-29-3 sowie 4611-29-2
Bamberg, den 09.06.2022**

Sehr geehrte Frau Angrabeit,

zu obigen Verfahren möchten wir als AELF Bamberg folgendes anführen:

Bei der Ackerfläche, Flurnummer 760, Gemarkung Schönbrunn, handelt es sich um Ackerland mit überdurchschnittlicher Bodenqualität. Gerade im Zuge der derzeitigen politischen Diskussionen um Flächenverbrauch zu Lasten lebensmittelproduzierender Fläche wiegt der Verlust von Ackerboden dieser Güte sehr schwer. Dennoch können wir die Ziele der Gemeindeentwicklung durchaus nachvollziehen, wollen aber trotzdem noch einmal unmissverständlich darauf hinweisen auf den Verlust von hochwertiger Ackerfläche, sowie eines kleinräumigen etablierten Ökosystem mit naturnahem Erholungscharakter innerhalb der Bebauungsgrenzen der Gemeinde. Darüber hinaus haben wir von Seiten des AELF Bamberg keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken aus fachlicher Sicht zu den obigen Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Görl

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg
L 2.2 Sachgebiet Landwirtschaft
Schillerplatz 15
96047 Bamberg

Tel. 0951/86 87-1288

Fax: 0951/86 87-1217

matthias.goerl@aelf-ba.bayern.de



Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese e-Mail ausdrucken

Von: Angrabeit Elke (An) <Angrabeit@hoehnen-partner.de>

Gesendet: Freitag, 20. Mai 2022 08:37

An: Poststelle (ADBV BA) <poststelle@adbv-ba.bayern.de>; AELF-BA-poststelle (aelf-ba) <poststelle@aelf-ba.bayern.de>; Poststelle (ALE Oberfranken) <poststelle@ale-ofr.bayern.de>; Beteiligung (LFD) <Beteiligung@blfd.bayern.de>; Bayerischer Bauernverband (Bamberg@BayerischerBauernVerband.de)



**Bayerischer
Bauernverband**

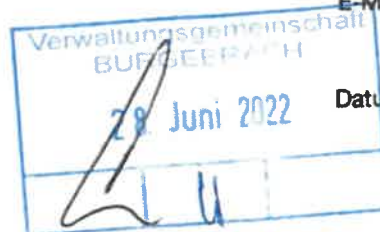
**Geschäftsstelle
Bamberg - Forchheim**

Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Bamberg
Weide 28 · 96047 Bamberg

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Bamberg
Telefon: 0951 96517-130
Telefax: 0951 96517-135
E-Mail: Bamberg@
BayerischerBauernVerband.de

Verwaltungsgemeinschaft Burgebrach

**Zettmannsdorfer Straße 16
96185 Schönbrunn i. Steigerwald**



Datum: 20.06.2022

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Schreiben v. 19.05.22

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
FB SH / 20.06.22

**Bekanntmachung – Aufstellungsbeschluss Gemäss § 2 Abs. 1 BauGB –
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Gemäss § 3 Abs. 1 BauGB –
„Gewerbegebiet Seeleite“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben genannte Planung wurde uns zur Prüfung und Stellungnahme vorgelegt.

Aus Sicht der Landwirtschaft bestehen folgende Einwendungen zur vorgelegten Planung.

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen 11,6 Hektar, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Hümmer
Fachberater

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Weide 28 · 96047 Bamberg · Telefon 0951 96517-130 · Telefax 0951 96517-135

Bamberg@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer: 143/241/01099

VR-Bank Bamberg · Konto 1 500 279 · BLZ 770 601 00 · IBAN: DE64 7706 0100 0001 5002 79 · BIC: GENO DE F1 BA2

Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg



KBR Bernhard Ziegmann | Mittlerer Weg 4 | 96110 Scheßlitz

H&P Höhnen & Partner
Ingenieuraktiengesellschaft
z. Hd. Fr. Angrabeit
Hainstraße 18 a

96047 Bamberg

Per E-Mail

Bernhard Ziegmann

privat 09542 / 488
dienstlich 09542 / 922 990
mobil 0175 / 935 68 06
fax 09542 / 922 925
b.ziegmann@benno-lieb.de

Scheßlitz, 1. Juni 2022

**Ihre Mail v. 20. 05. 2022 Bebauungs- Grünordnungsplan Gewerbegebiet Seeleite
Schönbrunn i. Stgw. Projekt Nr. SCB2201-BBP**

Sehr geehrte Frau Angrabeit!

Zur o. g. BBP nehme ich wie folgt Stellung:

Löschwasserversorgung:

Die öffentliche Wasserversorgung muss so dimensioniert sein, dass diese 96 cbm Wasser für 2 Stunden fördern kann. Bei Gewerbebetrieben mit einem höheren Löschwasserbedarf muss der Löschwasserbedarf neu bewertet werden.

(Empfehlung: Der Bauherr muss selbst dafür Sorge tragen, oder es kann auch ein zentraler Löschwasserbehälter sein. Kommt halt auf die Brandlast der Betriebe an, wird ja durch ein Brandschutzkonzept festgelegt)

Nach Möglichkeit, sollten Überflurhydranten installiert werden.

Zufahrten:

Die Zufahrtstraßen müssen den einschlägigen Vorschriften – Normen für Feuerwehr - Fahrzeuge entsprechen. (nach DIN 14 090, 3 mtr. Breite, Achslast 10 to. wurde von Ihnen bereits dokumentiert)

Begrünung:

Bei der Bepflanzung von Hecken und Sträuchern ist darauf zu achten, dass bei einem Leiter-einsatz diese keine Behinderung darstellen.

Das Straßenniveau sollte so geplant werden, dass bei Sturzregen das Einlaufen von Wasser in Kellern kaum möglich ist.

Die Häuser müssen so geplant sein, dass eine max. Brüstungshöhe von 8,00 mtr. nicht überschritten wird. (wegen zweitem Rettungsweg, ansonsten muss baulich dafür Sorge getragen werden)

Für evtl. weitere Rückfragen stehe ich zur Verfügung und zeichne

Mit freundlichem Gruß

Bernhard Ziegmann
Kreisbrandrat Lkr. BA



RAe Dr. Eisenmenger & Marsch * Försdorfer Str. 8b * 96138 Burgebrach

Gemeinde Schönbrunn im Steigerwald
Zettmannsdorfer Str. 16
96185 Schönbrunn

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

13474.22.m

17.06.2022

220613 m bl011 m

/ . Verwaltungsgemeinschaft Burgebrach

u.a.

wegen Ausweisung gewerblicher Bauflächen "Seeleite"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt ist, vertrete ich anwaltlich

Auf den vorherigen Schriftverkehr, den ich ausdrücklich nochmals zum Gegenstand des hiesigen Schreibens mache, wird Bezug genommen,

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bezüglich der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet Seeleite werden namens und Auftrags meiner Mandantschaft folgende Einwendungen erhoben:

Vorausgeschickt wird erneut, dass meinen Mandanten beim damaligen Erwerb und der anschließenden Bebauung vorgeschrieben worden war, die entsprechenden Flächen mindestens zu zwei Dritteln gewerblich zu nutzen. Auch wurde seitens der Gemeinde Schönbrunn damals mitgeteilt, dass eine Bebauung östlich des Dammwegs aus Landschaftsplanungsgründen nicht infrage komme, da sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche Biotope befänden, die auch im bisherigen Flächennutzungsplan ausgewiesen waren.

Diese Aussage war die Begründung dafür, dass damals meine Mandanten die Kosten der Erschließung zu 90 % allein tragen mussten. Darüber war unsere Mandantschaft allerdings erst nach dem Kauf der

**Dr. Georg Eisenmenger
Bertram Marsch
Rechtsanwälte**

Allgemeines Zivilrecht
Familienrecht
Scheidungsrecht
Ziviles Baurecht
Arbeitsrecht
Mietrecht
Immobilienrecht
Verkehrsrecht
Handelsrecht
Erbrecht
Ordnungswidrigkeiten
Strafrecht

Kanzlei Erlangen
Schenkstraße 69
91052 Erlangen

Tel.: 09131 - 20 20 55
Fax: 09131 - 20 20 54
E-Mail: info@ra-erlangen.de
Web: www.ra-erlangen.de

Kanzlei Burgebrach
Försdorfer Str. 8b
96138 Burgebrach

Tel.: 09546 - 52 00
Fax: 09546 - 92 11 08
E-Mail: info@ra-erlangen.de
Web: www.ra-erlangen.de

Bankverbindung
Sparkasse Erlangen
KtoNr.: 5 002 656
BLZ: 763 500 00

IBAN:
DE 55 7635 0000 0005 0026 56

SWIFT-BIC:
BYLADEM1ERH

(Bei Überweisungen bitte
stets Aktenzeichen angeben)

In Kooperation mit
RFH Steuerberater
Wolfgang Herrmannsdörfer
Klaus Peter Vogel

Sieglitzhofer Str. 9
91054 Erlangen

Tel.: 09131 - 53 27 50
Fax: 09131 - 53 27 510
E-Mail: info@rfh-steuerberater.de
Web: www.steuerberater-rfh.de

EISENMENGER & MARSCH

Rechtsanwälte

Grundstücke in Kenntnis gesetzt worden. Entsprechende Nachweise liegen vor und sollten der Gemeinde Schönbrunn bekannt sein.

Die derzeitige Planung sieht vor, dass der bereits bestehende Dammweg bzw. die Seeleite als Zufahrt für die neu zu erschließenden Gewerbe- und Mischgebiete genutzt wird. Es wurde lediglich die Ertüchtigung des bestehenden Flurwegs ins Auge gefasst. Diesseits wird diese Erschließung der neuen Flächen durch die bisherige Straße und den bisherigen Kanal jedoch in Zweifel gezogen. Die Zufahrt Seeleite ist im geteerten Bereich nur 3,00 m breit. Daneben befindet sich ein 2,35 m breiter, gepflasterter Streifen. Ob dieser aber zum Befahren durch Schwerlastverkehr geeignet ist, ist fraglich. Zudem kann dieser Streifen nicht durchgehend genutzt werden, da er mehrfach durch Pflanzeninseln mit Bäumen getrennt wird. Der weitere Verlauf des Dammwegs ist nur 5,40 m breit. Ein Begegnungsverkehr von LKWs ist in diesem Bereich nahezu ausgeschlossen und kann insbesondere im Kurvenbereich Seeleite/Dammweg nicht stattfinden.

Auch der Kanal scheint für ein neues Gewerbegebiet nicht ausreichend dimensioniert. Wie mir meine Mandantschaft mitteilt, liegen dort Rohre mit einem Durchmesser von 40 cm, die bei erweiterter Nutzung kaum ausreichen werden. Ungeklärt scheint auch die Entwässerung der neuen Gewerbe-/Mischgebiete.

Wie auch immer, durch eine Bebauung des Dammwegs auf der östlichen Seite ergibt sich eine neue Situation, bei der nun die neuen Bauwerber einen Anteil an den damaligen Erschließungskosten mitzutragen haben. Denn es kann nicht angehen, dass, nur weil der Dammweg zunächst lediglich auf der westlichen Seite bebaut werden durfte und erst jetzt auf der östlichen Seite, meine Mandantschaft die alleinigen Erschließungskosten zu tragen hat. Sollten also die Straße, der Kanal oder beides für das neue Gewerbe-/Mischgebiet genutzt werden, muss meinen Mandanten ein Anteil zurückerstattet werden.

Jedenfalls ist durch die geplanten Baumaßnahmen ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild und die bestehende Flora und Fauna zu erwarten. Im Bereich des geplanten Mischgebietes wird eine ökologisch wertvolle Streuobstwiese vernichtet. Entlang der Ostseite des Dammwegs befinden sich derzeit fast durchgehend Bäume und hohe Hecken. Diese sollen nach dem derzeitigen Plan vollständig gerodet werden. Auch die Begrünung des zu erschließenden Mischgebietes soll vollständig beseitigt werden. Es ist zwar eine Neubegrünung vorgesehen, bis diese jedoch den derzeitigen Stand erreicht, werden Jahre bis Jahrzehnte vergehen.

Unzuträglich ist insbesondere auch die geplante 3,00 m hohe Aufschüttung an der Ostseite der Gewerbe-/Mischgebietflächen, die einen erheblichen Eingriff in Flora, Fauna und Landschaftsbild darstellt. Sie soll unmittelbar an der Nordostseite liegen, an die ein Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Steigerwald angrenzt. Und auch die im alten Flächennutzungsplan ausgewiesenen Biotope tauchen in der neuen Planung nicht mehr auf!

Hinzu kommt, dass – ganz abgesehen von der unzureichenden Breite des Dammwegs - trotz des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens für die Zufahrt der neuen Gewerbe-/Mischgebiete kein Gehweg für die bisherigen Anwohner des Dammwegs vorgesehen ist.

Meinen Mandanten erscheint es mehr als abenteuerlich, dass auf der Internetseite der Gemeinde Schönbrunn für Bauwerber schon jetzt mit einem (voll erschlossenen) Preis von 53,70 EUR/m² um potentiell Bauwillige geworben wird, obwohl die für die Erschließung des Gebiets notwendigen Maßnahmen noch nicht alle bekannt und berechnet sind. Zumindest kann eine nachvollziehbare Kalkulation für den von der Gemeinde Schönbrunn bereits taxierten Grundstückspreis eigentlich noch nicht vorliegen.



Kanzlei Erlangen

Schenkstraße 69 Tel.: 09131 - 202055
91052 Erlangen Fax: 09131 - 202054

Kanzlei Burgebrach

Försdorfer Straße 8b Tel.: 09546 - 5200
96138 Burgebrach Fax: 09546 - 921108

E&M Rechtsanwälte

info@ra-erlangen.de
www.ra-erlangen.de

EISENMENGER & MARSCH
Rechtsanwälte

Es liegt auf der Hand, dass meine Mandanten, die durch das Zahlen ihrer Gewerbesteuer nicht unerheblich zur Steuersituation der Gemeinde Schönbrunn beitragen, zur Kasse gebeten werden, indem sie den Aufwand für den Ausbau des Dammwegs über die allgemeine Steuerlast nun erneut übernehmen müssen.

Der Ausbau von Straße und Kanal, die erhöhten Kosten, und vor allem die erheblichen Eingriffe in die Natur – all dies hätte vermieden werden können. Denn die Gemeinde Schönbrunn verfügt ja andernorts über ausreichende Gewerbeflächen, die deutlich leichter hätten erschlossen werden können als das Gebiet Seeleite!

Für Ihre Vorschläge zum Ausgleich der damaligen Erschließungskosten an unsere Mandanten haben wir uns den **01.07.2022** vorgemerkt.

Mit freundlichen Grüßen


Bertram Marsch
Rechtsanwalt