

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.
SWIFT-BIC

DE58 7705 0000 0000 0710 01
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
41.2-6100-004236

| 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);
7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
der Gemeinde Schönbrunn i. Stgw.
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
SCB2201-FNP**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Immissionsschutz:

Zur 7. Flächennutzungsplan- (LP-)Änderung der Gemeinde Schönbrunn i. Stgw. im Bereich „Gewerbegebiet Seeleite“ wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seeleite“ verwiesen.

Gleiches gilt für die Änderungen im Bereich Zettmannsdorf und Steinsdorf (im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Kapellenleite“ sollte ein schalltechnischer Nachweis erbracht werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im Plangebiet eingehalten werden; zum Bebauungsplan Brunnenweg bestanden keine Bedenken).

Bodenschutz:

Die von der 7. Flächennutzungsplanänderung betroffenen Grundstücke 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.

Insgesamt bestehen gegen die eingereichte Planung in der vorliegenden Form aus bodenschutzrechtlicher Sicht 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 FNPs 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 gewährleisteten 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.

Aus Sicht der Fachbereiche **Naturschutz, Bauleitplanung** und **Verkehrswesen** bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Dorsch
Verw.-Amtsrat

Angrabeit Elke (An)

Von: Then, Klaus <Klaus.Then@lra-ba.bayern.de>
Gesendet: Montag, 20. Juni 2022 08:12
An: Landgraf, Martina
Cc: Angrabeit Elke (An)
Betreff: AW: AZ 4236: Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, 7. Änderung FNP/LSP - hier: Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Guten Tag Frau Landgraf,
die Belange des Naturschutzes sind durch ein Fachbüro in die Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet.
Es bestehen keine Bedenken seitens des Naturschutzes.

Gruß
Klaus Then

Fachbereich 42.1 Umweltschutz
Tel 526
Fax 8526
Zi H 328

Von: Landgraf, Martina
Gesendet: Dienstag, 24. Mai 2022 11:46
An: Then, Klaus; Wagner, Norbert; Linse, Thomas (Ges); Goppert, Jürgen; Dorsch, Ralph; Beyer, Philipp
Betreff: AZ 4236: Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, 7. Änderung FNP/LSP - hier: Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Wichtigkeit: Hoch

41.2-6102-004236

Sehr geehrte Kollegen,

in der Anlage erhalten Sie Planunterlagen

mit der Bitte um Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB
zur **7. Flächennutzungs- (LP-)Änderung der Gemeinde Schönbrunn i. Stgw.
im Bereich „Gewerbegebiet Seeleite“**

bis spätestens 21.06.2022.

Nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahmen bleiben unberücksichtigt.

Eine Fertigung in Papierform liegt in Zimmer 218 (Martina Landgraf) zur Einsicht bereit.

Bamberg, 24.05.2022
FB 41.2

Angrabeit Elke (An)

Von: Finck, Andreas (StBA Bamberg) <Andreas.Finck@stbaba.bayern.de>
Gesendet: Montag, 23. Mai 2022 06:35
An: Angrabeit Elke (An)
Cc: schoenbrunn@vg-burgebrach.de; Panzer, Jörg (StBA Bamberg)
Betreff: SCB2201-FNP, Staatliches Bauamt Bamberg

S 32 - 4621

7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Schönbrunn i. Steigerwald Gemeinde Schönbrunn, Landkreis Bamberg Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Schönbrunn i. Steigerwald bestehen von uns als Baulastträger der Staatsstraße 2279 bzw. 2262 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 08:37
An: Poststelle (ADBVA) <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 <T_NL_Sued_PTI_14_Auftragssteuerung@telekom.de>; Ericsson service GmbH <bauleitplanung@ericsson.com>;

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-FNP	20.05.2022	P-2018-675-3_S2	30.05.2022

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Schönbrunn i. Steigerwald, Lkr. Bamberg: 7. Änderung des Flächennutzungs- und
Landschaftsplanes**

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@adv-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)

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, 5. Juni 2022

Ihre Mail v. 20. 05. 2022 7 Änderung Flächennutzungs- Landschaftsplan
Gem. Schönbrunn i. Stgw. Lkr. BA IZ SCB2201-FNP

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. Sollten Gewerbebetriebe mit einem höheren Löschwasserbedarf sich ansiedeln, muss der Löschwasserbedarf neu bewertet werden.

(entweder muss der Betreiber Sorge dafür tragen, oder der Wasserversorger.)

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



EISENMENGER & MARSCH

Rechtsanwälte

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 Mischgebiets soll vollständig beseitigt werden. Es ist zwar eine Neubegrünung vorgesehen, bis diese jedoch den derzeitigen Stand erreicht, werden Jahre bis Jahrzehnte vergehen.

Unzutraglich 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.

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 Damms 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