

Stadt Heideck



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau (Betrieb, Büro und Wohnen)“ im Ortsteil Selingstadt

Behandlung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Einwendungen
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungstabelle für die Stadtratssitzung am 22.07.2025

08.08.Eingegangene Einwendungen, Hinweise und Anregungen	Abwägung durch den Stadtrat
<p>Landratsamt Roth 23.01.2025</p>	
<p>Der Vorentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes umfasst ein Planungsgebiet von ca. 0,645 ha. Der Planungsbereich liegt südlich der Siedlungsfläche von Selingstadt und soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ i.S.d. § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Der Planentwurf entspricht nach Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit auch nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB. Deshalb läuft zeitgleich das erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren).</p> <p>Öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches stehen der Planungsabsicht zwar grundsätzlich nicht entgegen, zu Teilaspekten der Planung haben wir aber folgende Anmerkungen:</p>	
<p>1. Naturschutzfachliche Belange:</p>	
<p>Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht stehen dem geplanten Vorhaben keine grundsätzlichen Versagungsgründe entgegen. Allerdings ist festzustellen, dass durch die Planung der Ausgleichsflächen und der Heckenverlängerung eine Betroffenheit der Feldlerche entsteht. Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden lediglich der Ist-Zustand erhoben. Durch die nun vorliegende Planung und der damit verbundenen Entstehung von horizontüberhöhenden Kulissen kommt es zu einer massiven Einschränkung und somit zu einer Beeinträchtigung der Feldlerche. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen für die Feldlerche erforderlich. Diese sind in die Satzung mit aufzunehmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Artenschutzgutachter hat auch nach erneuter Überprüfung keine Beeinträchtigung der Feldlerche in Folge einer Kulissenwirkung festgestellt. Nach Rücksprache mit der höheren Naturschutzbehörde hat auch die untere Naturschutzbehörde von ihrer Forderung nach einer CEF-Maßnahme abgesehen. Die Bebauungsplanunterlagen bleiben diesbezüglich unverändert.</p>
<p>➤ Satzung</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 3.1 Gehölze sind bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Es sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu verwenden. Keine Düngung und keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln in den Ausgleichsflächen. ➤ Hecken: Die Hecken sind freiwachsend zu entwickeln und zu pflegen. Heckenpflege umfasst dabei das Abschnittsweise auf den Stock setzen von max. 1/3 der Hecke im Abstand von 5 Jahren. Überhälter sind zu erhalten. Die Mindestpflanzqualität der Sträucher beträgt 3xv, 60-100 cm. ➤ Saum und Blühwiesen: Es ist autochthones Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12, Fränkische Hügelland, zu verwenden. 	<p>Wird berücksichtigt. Die Bebauungsplansatzung wird um die genannten fachlichen Vorgaben ergänzt.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Für die Ausgleichsflächen fehlen bisher die Festsetzungen bezüglich der Herstellungs- und Entwicklungspflege (z.B. frühester Schnitzeitpunkt, Verbot der Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz, insektenfreundliche Mahd und Messerbalken; Mulchverbot und Abfuhr des Mähgutes, ggf. Schafbeweidung usw.) Diese detaillierten Festsetzungen sind zur Erreichung des Zielzustandes artenreiche Streuobstwiese (BNT 432 und G212) erforderlich und entsprechend zu ergänzen. ➤ Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte eine Eingrünung des Vorhabens nach Westen erfolgen. ➤ 3.4 Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung durch die Stadt Heideck an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden. ➤ Sollte die Durchfahrt in der nördlichen Hecke umgesetzt werden ist der Ausgleich dementsprechend anzupassen! ➤ Zur Förderung des Biotopverbundes im Siedlungsbereich (Gewährleistung der Wandermöglichkeiten von Kleintieren), sollten sockellose Zäune festgesetzt werden. Die Einfriedung sollte einen Mindestabstand von 10 cm über Geländeoberkante aufweisen. ➤ Sollten sich Bäume innerhalb des Geltungsbereichs befinden sind diese ebenfalls über ein Erhaltungsgebot zu sichern. ➤ Die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen, welche nicht im Eigentum der Stadt sind, ist in der Satzung zum Bebauungsplan zu ergänzen. 	<p>Wird berücksichtigt. Es werden weitere Herstellungs- und Pflegevorgaben zu den Ausgleichsflächen ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den landwirtschaftlichen Flächen westlich des Planungsgebiets eine Baumschulnutzung. Eine Randeingrünung ist somit nicht zielführend und würde zudem die Pflege und Bewirtschaftung erschweren.</p> <p>Wird berücksichtigt und in der Bebauungsplansatzung entsprechend ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Durchfahrt in der nördlichen Hecke wurde bereits im Vorentwurf bei der Ausgleichsbewertung berücksichtigt. Eine Anpassung ist nicht mehr nötig.</p> <p>Wird berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung wird als Ziffer 2.6 in der Bebauungsplansatzung ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine größeren Bäume. Die beiden Großbäume an der südöstlichen Ecke des Planungsgebiets stehen knapp außerhalb des Geltungsbereichs auf dem städtischen Grundstück Fl.-Nr. 168 und sind damit nicht vom Regelungsbereich des Bebauungsplans erfasst.</p> <p>Wird berücksichtigt und in der Bebauungsplansatzung entsprechend ergänzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Planblatt 	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte eine Eingrünung des Vorhabens nach Westen erfolgen. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den landwirtschaftlichen Flächen westlich des Planungsgebiets eine Baumschulnutzung. Eine Randeingrünung ist somit nicht zielführend und würde zudem die Pflege und Bewirtschaftung erschweren.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bäume innerhalb des Geltungsbereichs sind ebenfalls über ein Erhaltungsgebot zu sichern. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine größeren Bäume. Die beiden Großbäume an der südöstlichen Ecke des Planungsgebiets stehen knapp außerhalb des Geltungsbereichs auf dem städtischen Grundstück Fl.-Nr. 168 und sind damit nicht vom Regelungsbereich des Bebauungsplans erfasst.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Begründung 	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte eine Eingrünung des Vorhabens nach Westen erfolgen. ➤ Bäume innerhalb des Geltungsbereichs sind ebenfalls über ein Erhaltungsgebot zu sichern. ➤ Während angrenzender Bautätigkeiten sind sämtliche Gehölze (auch die Bäume an der nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze) gem. DIN 18920 zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel-/Traufbereich sind auszuschließen. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den landwirtschaftlichen Flächen westlich des Planungsgebiets eine Baumschulnutzung. Eine Randeingrünung ist somit nicht zielführend und würde zudem die Pflege und Bewirtschaftung erschweren.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine größeren Bäume. Die beiden Großbäume an der südöstlichen Ecke des Planungsgebiets stehen knapp außerhalb des Geltungsbereichs auf dem städtischen Grundstück Fl.-Nr. 168 und sind damit nicht vom Regelungsbereich des Bebauungsplans erfasst.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Bebauungsplanunterlagen enthalten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Zum Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann keine abschließende Stellungnahme erfolgen. <ul style="list-style-type: none"> a. Die Temperaturen sind beim Erhebungszeitpunkt zu ergänzen. b. Die Methodik der Erhebung der Reptilien ist zu ergänzen. 	<p>Wird berücksichtigt. Der Artenschutzgutachter hat die saP um die geforderten Angaben ergänzt. Die aktualisierte saP wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.</p>
<p>2. Immissionsschutzfachliche Belange:</p>	
<p>Die Stadt Heideck hat beschlossen, für die oben genannten Flurstücke bzw. deren Teilbereiche einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau“ am südlichen Ortsrand von Selingstadt aufzustellen. Die Nutzung wird mit Betrieb, Wohnen und Büro angegeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet schließt direkt an den südlichen Ortsrand an. Direkt angrenzend im Norden ist Wohnnutzung vorherrschend. Nördlich und nordwestlich befindet sich aktuell der Bebauungsplan „Selingstadt Süd“ mit den Fl.Nr. 66/4, 117/70, 124, 127, 127/3, 127/4 und 127/5 in 	

<p>Aufstellung. Hier soll ein WA ausgewiesen werden (Bbpl-13-2024). Südlich und westlich schließen landwirtschaftliche Flächen und Wald an.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die im Rahmen der Bauleitplanung vorgelegten Dokumente enthalten keine Gutachten zu Emissionen und Immissionen. Für die Landwirtschaft auf Fl.-Nr. 128/0 (sofern noch relevant) ist zumindest eine fachtechnische Abschätzung der auf das Plangebiet (Betriebsleiterwohnungen) einwirkenden Immissionen vorzunehmen. • In der Begründung wird ausgeführt, dass im Innenbereich Immissionskonflikte zwischen dem geplanten Gewerbe und umliegenden Wohnnutzungen zu erwarten sind, so dass das Vorhaben nur am Ortsrand realisiert werden kann. Angesichts des aktuell durchgeführten Verfahrens für das nordöstlich geplante WA ist dies näher auszuführen. Es ist durch die bestehende Bebauung und insbesondere durch das neue WA mit Immissionskonflikten zu rechnen. In den vorgelegten Unterlagen findet sich keine quantifizierende Erhebung der Emissionen und keine Bewertung der Einwirkungen auf die aktuellen und zukünftigen Immissionsorte. Die beiden Bauleitplanverfahren und deren Inhalte müssen gegenseitig Berücksichtigung finden. • Von einem Garten- und Landschaftsbaubetrieben können nach allgemeiner Erfahrung nicht geringe Emissionen ausgehen. Daher hat für eine fachtechnische Beurteilung potentieller Konflikte, insbesondere bei Lärm, eine fachlich qualifizierte Erhebung und Bewertung der Immissionen auf Basis der Betriebsbeschreibung zu erfolgen. Auf DIN 18005 wird ausdrücklich verwiesen. • In die Satzung sollte ein Passus über Wärmepumpen und andere haustechnische Geräte aufgenommen werden. • Weiterhin wird empfohlen, folgenden Satz aufzunehmen: „Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und die Gewächshäuser sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgt“. • Die Festschreibung der Reduzierung der Lichtverschmutzung in der Satzung wird begrüßt. • Die Wohnnutzung sollte auf die Betriebsleiterwohnung beschränkt werden, wie dies auch in der Begründung beschrieben wird. • Alle genannten Punkte sind in der Begründung zu diskutieren und, falls notwendig, entsprechende Maßnahmen in der Satzung festzuschreiben. Aus fachtechnischer Sicht kann die Planung auf dieser Grundlage insgesamt nicht beurteilt werden. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf der Fl.-Nr. 128 wird keine aktive Landwirtschaft mehr betrieben, so dass hier keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.</p> <p>Wird berücksichtigt. Es wurde zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro igi CONSULT GmbH, Westheim, vorgenommen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine unzulässigen Lärmeinwirkungen im Bereich der umliegenden Wohnnutzungen verursacht werden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in den Bebauungsplan eingearbeitet und der Bericht als Anlage beigefügt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Wärmepumpen und haustechnische Geräte sind nicht Teil der Regelungsdichte des Bebauungsplans.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die nachbarliche Rücksichtnahme ist im BGB geregelt. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Wohnnutzung durch den Betriebsinhaber entspricht der geplanten Nutzung. Eine Festsetzung soll jedoch nicht getroffen werden, um künftig z. B. die Option einer zweiten Wohnung für Familienangehörige zu ermöglichen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>3. <u>Belange Denkmalpflege:</u></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau Selingstadt“ befinden sich weder bekannte Boden- noch Baudenkmäler</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unter Nr. 7.3.7 der Begründung zum Bebauungsplan wird auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter eingegangen, unter Nr. 4.4 der Satzung zum Bebauungsplan auf die Meldepflichten beim Auffinden von Bodendenkmälern. • Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen daher gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. <u>Belange Gesundheitsamt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen. • Die Ver- und Entsorgung ist sicherzustellen. • Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der möglichen Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Einleitung in ein Gewässer ohne Vorbehandlung von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 57 WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA sind zu berücksichtigen. • Gemäß den Unterlagen sind durch die geplante gewerbliche Nutzung Immissionskonflikte zu erwarten. Diese sind näher zu präzisieren, ggf. im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Meldepflicht ist bereits in den Bebauungsplanunterlagen enthalten. Ein Hinweis auf die DIN 1988 und die erforderliche Abnahme wird in der Begründung noch ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend zu beachten. Die wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte und die Entwässerungsplanung werden bei Bedarf mit dem WWA Nürnberg abgestimmt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Es wurde zwischenzeitig eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro igi CONSULT GmbH, Westheim, vorgenommen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in den Bebauungsplan eingearbeitet und das Gutachten als Anlage beigefügt.</p>
<p>5. <u>Belange kommunales Abfallwesen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Landkreis Roth bzw. dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen (Fa. Hofmann) entleert die am Abfuhrtag bereitgestellten Gefäße grundsätzlich dann, wenn die Müllgefäße am oder vor dem Grundstück so aufgestellt sind, dass diese ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können. Ist dies nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten möglich, haben die Überlassungspflichtigen (Nutzer der an die Abfallentsorgung angeschlossenen 	

<p>Grundstücke) die Müllgefäße selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu verbringen. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden (vgl. § 15 Abs. 4 Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Sollten sich in der Praxis Probleme bei der Entleerung der Abfallbehälter ergeben, wird gemeinsam mit dem Entsorgungsunternehmen eine Stellfläche zur Bereitstellung der Abfallbehälter am Tag der Abholung festgelegt.</p>
<p>Wir bitten Sie unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Änderungen zur vorhergehenden Planung sollten farblich abgesetzt und damit auf den ersten Blick erkennbar sein. Dies vereinfacht eine Bearbeitung im folgenden Verfahrensschritt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bitte unterrichten Sie uns über die Durchführung der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB – hierzu weisen wir auf den erforderlichen Inhalt der Bekanntmachung hin – und berücksichtigen Sie bei der Bekanntmachung auch die aktuellen Gesetzesänderungen durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 06.07.2023.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde	08.01.2025
<p>Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:</p>	
<p>Die Stadt Heideck beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau (Betrieb, Büro und Wohnen)“.</p> <p>Die in Selingstadt ansässige Firma Garten- und Landschaftsbau Somann möchte zum Zwecke der Umsiedlung und Erweiterung einen neuen Betriebsstandort am südlichen Ortsrand zu erschließen. Der bisherige Standort im Innenbereich von Selingstadt bietet keine Entwicklungsmöglichkeiten. Geplant ist die Errichtung einer Maschinen- und Lagerhalle sowie (teilweise überdachter) Lager- und Schüttgutflächen. Zusätzlich ist der Bau eines Wohnhauses mit angrenzenden Büroräumen vorgesehen, ebenso wie die Anlage eines Außenbereichs mit Ausstellungsflächen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 128/1, sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 129/1 und 168, alle Gemarkung Selingstadt. Für die Ausgleichsmaßnahme A2 ist eine Teilfläche der Fl.-Nr. 129/3 vorgesehen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,645 ha (ca. 0,606 ha + 0,039 ha). Derzeit werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan durch die 18. Änderung angepasst.</p> <p>Für das oben genannte Vorhaben sind gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Nürnberg (RP7) folgende Erfordernisse (Ziel = Z, Grundsatz = G) der Raumordnung und Landesplanung einschlägig:</p>	

<p>LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung [...] ausgerichtet werden.</p> <p>LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.</p>	
<p><u>Bewertung aus landesplanerischer Sicht:</u></p> <p>Die Ausweisung erfolgt aufgrund der Umsiedlung eines ansässigen Unternehmens und steht im Einklang mit der bedarfsorientierten Ausweisung von Bauflächen (vgl. Grundsatz 3.1.1 LEP Bayern).</p> <p>Gemäß Ziel 3.2 LEP Bayern sind bestehende Flächenpotenziale zu ermitteln und vorrangig zu entwickeln. Den Planunterlagen zufolge können aufgrund der Größenordnung des geplanten Vorhabens in Selingstadt keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale identifiziert werden, dieser Begründung kann aus landesplanerischer Sicht gefolgt werden. Das Vorhaben soll stattdessen am Ortsrand realisiert werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Selingstadt und steht im Einklang mit dem Anbindegebot nach Ziel 3.3 LEP Bayern.</p> <p>Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nachrichtlich werden folgende Hinweise weitergegeben:</p> <p><u>Höhere Naturschutzbehörde der Regierung von Mittelfranken</u></p> <p><u>Eingriffsregelung</u></p> <p>Mit der Bilanzierung des Eingriffs und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Ansaat der Ausgleichsflächen hat ausschließlich mit autochthonem Saatgut zu erfolgen (Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“). Für die Ausgleichsflächen fehlen bisher die Festsetzungen bezüglich der Herstellungs- und Entwicklungspflege (z.B. frühester Schnitzeitpunkt, Verbot der Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz,</p>	<p>Die nachrichtlich weitergegebenen Hinweise der höheren Naturschutzbehörde werden berücksichtigt und entsprechende Ergänzungen in den Bebauungsplanunterlagen vorgenommen.</p>

<p>insektenfreundliche Mahd mit Messerbalken; Mulchverbot und Abfuhr des Mähgutes, ggf. Schafbeweidung usw.). Diese detaillierten Festsetzungen sind zur Erreichung des Zielzustandes artenreiche Streuobstwiese (BNT 432 und G212) erforderlich und entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen, welche nicht im Eigentum der Stadt sind, ist in der Satzung zum Bebauungsplan zu ergänzen.</p> <p>Während der Bauzeit sind auch die Gehölze nördlich der geplanten Zufahrt (außerhalb des Geltungsbereichs des BP) gemäß DIN 18920 zu schützen.</p>	
--	--

<p>Planungsverband Region Nürnberg 13.01.2025</p>	
<p>Bezüglich des o.g. Vorhabens der Stadt Heideck wird auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde verwiesen.</p> <p>Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten 10.01.2025</p>	
<p>Zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplans wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Bereich Landwirtschaft:</u></p> <p>Ausgangssituation: Der Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau Selingstadt (Betrieb, Büro und Wohnen)“ der Stadt Heideck umfasst die Flurnummer 128/1 und eine Teilfläche der Flurnummer 129/3 in der Gemarkung Selingstadt mit einer Gesamtfläche von ca. 6.450 m². Die einbezogenen Flächen wurden bisher landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet. Bei der Bodenart handelt es sich um einen lehmigen Sandboden und in Teilbereichen um einen sandigen Lehmboden mit einer durchschnittlichen Ertragsfähigkeit. Die Bodenzahl ist mit 44 bis 54 Wertpunkten und die Ackerzahl mit 50 bis 44 Wertpunkten angegeben. Die Bodenwerte liegen über dem Durchschnitt des Landkreises Roth.</p> <p>Kompensationsbedarf / Ausgleichsflächen: Der Kompensationsbedarf im Planungsgebiet wurde mit 8.408 Wertpunkten festgesetzt. Der überwiegende Anteil wird mit der Ausgleichsmaßnahme A1 innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Fläche von 1.330 m² erbracht. Als Randeingrünung ist im nördlichen und südlichen Bereich eine mind. 3-reihige Heckenstruktur anzulegen und die Bestandshecke mit einzubinden. Mit der Ausgleichsmaß-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

nahme werden 6.860 WP erbracht. Der verbleibende Ausgleich soll auf einer Teilfläche der Flurnummer 129/1 in der Gemarkung Selingstadt erfolgen. An der schmalen Seite im nordwestlichen Bereich an der Flurstücksgrenze zu Fl.-Nr. 129/2 sollen auf einer Fläche von ca. 390 m² insgesamt 4 Obstbäume als Hochstämme angepflanzt werden, mit der Maßnahme werden 2.340 WP erbracht. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine externen Ausgleichsflächen für CEF-Maßnahmen benötigt werden.

Landwirtschaftliche Betriebe / Tierhaltung

Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sind im näheren Umkreis (< 100 m) zum Planungsgebiet nicht vorhanden.

Hinweise Landwirtschaft:

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis auf den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und Pflanzenschutzmittel sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, Erschütterungen) ergeben können. Diese sind im Planungsgebiet hinzunehmen.

Bei der Ableitung des anfallenden Oberflächen-/Niederschlagswassers aus dem Planungsgebiet, ist darauf zu achten, dass für die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke keine Beeinträchtigungen und Bewirtschaftungerschwernisse entstehen. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin dauerhaft und problemlos möglich sein.

Entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist die Anpflanzung einer 3-reihigen Hecke geplant. Es ist darauf zu achten, dass der gesetzliche Grenzabstand der Anpflanzung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken eingehalten wird. Ebenso sind zukünftig überhängende Äste, die in die landwirtschaftlichen Grundstücke ragen, durch regelmäßige Pflege zurückzuschneiden.

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau (Betrieb, Büro und Wohnen)“ der Stadt Heideck keine Einwände. Die o.g. Hinweise sind zu beachten.

Bereich Forsten:

Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 Bayerisches Wald-gesetz (BayWaldG) ist durch den Satzungsbereich des o.g. Bebauungsplans nicht betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt.

Aus forstlicher Sicht bestehen **keine Einwände**.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise bezüglich der Land- und Forstwirtschaft werden zur Kenntnis genommen und sind in den Bebauungsplanunterlagen bereits weitestgehend berücksichtigt. Ein Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist bereits unter Ziffer 4.5 der Bebauungsplansatzung enthalten.

Wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungs-/Entwässerungsplanung entsprechend zu beachten. Es gibt keine Anzeichen dafür, dass durch die Entwässerung des Baugebiets Beeinträchtigungen oder Bewirtschaftungerschwernisse für die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke entstehen.

Wird zur Kenntnis genommen und ist bei der künftigen Heckenpflege entsprechend zu beachten. Ein Hinweis auf die Einhaltung nachbarrechtlicher Grenzabstände wird in die Bebauungsplansatzung aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise des AELF werden wie beschrieben beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen.

--	--

Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken		23.12.2024
<p>Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Garten- und Landschaftsbau Selingstadt" der Stadt Heideck keine Bedenken.</p> <p>Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.</p> <p>Eine weitere Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken am o.a. Verfahren ist, soweit sich keine Änderungen im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebietes ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern		19.12.2024
<p>Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o. g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – wahrzunehmenden Aufgaben berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg		13.01.2025
<p>Der Ortsteil Selingstadt wird mit Trinkwasser versorgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Laibstadt-Schloßberg-Gruppe.</p> <p>Aktuell sind ergänzende Maßnahmen für die Wasserversorgung erforderlich. Die Kamerabefahrung der Brunnen wurde vorgelegt – es besteht Handlungsbedarf. Aktuell werden seitens der Stadt Heideck und des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Laibstadt-Schloßberg-Gruppe jeweils eine Strukturanalyse zu den beiden Wasserversorgungsanlagen durchgeführt. Auch eine Zeitschiene wurde auf den Weg gebracht.</p> <p>Wir stimmen dem Vorhaben zu unter der Maßgabe, dass weiterhin konsequent und zügig auf die Herstellung der Versorgungssicherheit im Verbandsgebiet des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Laibstadt-Schloßberg-Gruppe hingearbeitet wird.</p> <p>Altlasten sind im Baugebiet nicht bekannt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Laibstadt-Schloßberg-Gruppe beabsichtigt, auf Grundlage der laufenden Strukturanalyse entsprechende Maßnahmen zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit umsetzen.</p> <p>Die Herstellung der Versorgungssicherheit im Verbandsgebiet des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Laibstadt-Schloßberg-Gruppe ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Da das gesamte Verbandsgebiet von der Problematik berührt wird, ist diese für die Realisierung des geplanten Sondergebiets ohne unmittelbare Bedeutung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Roth</p>	<p>14.01.2025</p>
<p>Die Kreisgruppe Roth im Bund Naturschutz e.V. bedankt sich für die Beteiligung in o. g. Verfahren und nimmt im Namen des Landesverbandes wie folgt Stellung:</p> <p>Die Planung wird abgelehnt.</p>	
<p>1. § 1 a Abs. 5 BauGB „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Planung verfehlt dieses Ziel.</p>	<p>Zu 1. Die pauschale Aussage, dass die Planung die Ziele des § 1a Abs. 5 BauGB verfehlt, ist unzutreffend und wird seitens des Einwendenden auch nicht weiter begründet. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird z B. durch die Verpflichtung zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser für Bewässerungszwecke sowie die vorgeschriebene Versickerung von überschüssigem Regenwasser vor Ort Rechnung getragen.</p>
<p>2. Die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes zum schonenden Ressourcenverbrauch, zum Flächensparen und Bodenschutz werden mit dieser Planung nicht erfüllt.</p>	<p>Zu 2. Auch hier handelt es um eine pauschale Aussage, die nicht begründet ist. Die von der Planung berührten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung wurden im Beteiligungsverfahren seitens der hierfür zuständigen Höheren Landesplanungsbehörde und des Regionalen Planungsverbands geprüft. Beide haben keinerlei Einwände gegen die Planung vorgebracht.</p>
<p>3. Wichtige Grundsätze einer zeitgemäßen Planung sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BauGB § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. - LEP (Ziele sind zwingend in der Planung umzusetzen) - „Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen (Ziel) - „Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren. (Ziel) - „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig - die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und - flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“ (Ziel) - „Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.“(Grundsatz). 	<p>Zu 3. Wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird der Bedarf für die Bauflächenausweisung hinreichend begründet. Geeignete Innenentwicklungspotenziale für das geplante Vorhaben stehen im Ortsteil Selingstadt nicht zur Verfügung.</p>

<p>4. Die Stadt Heideck hat unlängst ein Gewerbegebiet mit der Begründung ausgewiesen, dass keine Flächen für Umsiedlungen und Erweiterungen von ortsansässigen Betrieben vorhanden seien. Die gegenständliche Planung widerspricht dieser Begründung.</p>	<p>Zu 4.: Der Vorhabenträger ist Inhaber und Leiter eines kleinen Garten- und Landschaftsbau-Betriebs. Er beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, wodurch eine, für inhabergeführte Kleinbetriebe übliche und effiziente, enge räumliche Verbindung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht wird. Im Erweiterungsgebiet Kohlbeck sind dagegen Betriebsleiterwohnungen ausdrücklich ausgeschlossen, so dass die geplante Nutzung dort nicht umsetzbar ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass für den Vorhabenträger eine familiäre Verbindung zum Vorhabenort besteht.</p>
<p>5. Nach den Zielen im LEP (Punkt 4) sind vorhandene Flächen zu nutzen (Gewerbegebiet Kohlbeck); etwaige Wünsche nach einer Erweiterung im selben Ort sind nicht Gegenstand des LEP, zumal die jüngst ausgewiesenen Gewerbeflächen (Kohlbeck) nur ca. 2,5 km vom jetzigen Betriebsstandort entfernt sind.</p>	<p>Zu 5.: Wie bereits oben erwähnt, ist der Bedarf der Baulandausweisung im Bebauungsplan hinreichend begründet. Die zuständigen Behörden und Fachstellen haben keine Konflikte mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) oder dem Regionalplan festgestellt.</p>

<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 18.12.2024</p>	
<p>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:</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u> Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben. Unmittelbar gegenüber dem Planungsgebiet befindet sich jedoch ein Baudenkmal nach Art 1 Abs. 2 BayDSchG:</p> <p><i>D-5-76-126-103 Einzeldenkmal</i></p> <p><i>Ehem. Bauernhaus, erdgeschossiger, traufseitiger Satteldachbau mit Fachwerkgiebel, Portalgewände bez. 1805.</i></p> <p>Das Denkmal ist in die entsprechenden Pläne zu kartieren. Darüber hinaus sind sämtliche Baumaßnahmen, die sich aufgrund der Nähe zum Baudenkmal auf dessen Bestand oder Erscheinungsbild auswirken können, frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Das Baudenkmal wird im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Eine unmittelbare Betroffenheit durch das geplante Vorhaben ist zum derzeitigen Planungsstand nicht zu erkennen. Bei Bedarf können die Denkmalbehörden im weiteren Planungsverlauf miteinbezogen werden.</p>

<p>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).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	------------------------------------

<p>Staatliches Bauamt Nürnberg 16.12.2024</p>	
<p>Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:</p>	
<p>1. Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße übernimmt hierfür keine Kosten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplans sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplans (einschließlich Satzung).</p>	

<p>Immobilien Freistaat Bayern 05.12.2024</p>	
<p>Die Immobilien Freistaat Bayern macht zu den oben genannten Verfahren weder Anregungen noch Einwendungen geltend.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>IHK Nürnberg für Mittelfranken 13.01.2025</p>	
<p>Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen.</p>	
<p>Die Ausweisung des Sondergebiets dient der Standortsicherung und Weiterentwicklung eines ortsansässigen Betriebes. Diese Maßnahme kommt den wirtschaftlichen Bedürfnissen des Unternehmens entgegen. Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft in der Region werden dadurch gesichert. Um Ziel-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden, sollten die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen sorgfältig umgesetzt und bei Bedarf ergänzt werden. Außerdem sollten lärmintensiven Nutzungen, wie Schütten, Lagern oder Maschinenbewegungen möglichst nicht angrenzend an das Wohnen stattfinden.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Es wurde zwischenzeitig ein schallimmissionstechnisches Gutachten angefertigt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen werden.</p>
--	--

<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 13.12.2024</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p>	<p>Die allgemeinen erschließungstechnischen Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsverlauf beachtet. Die Telekom wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden.</p>

<p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.</p> <p>Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu Informieren. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Gebietserschließung zu beachten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Gebietserschließung zu beachten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden keine Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>Stadt Hilpoltstein 06.12.2024</p>	
<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 03.12.2024 teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stadt Hilpoltstein gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau Selingstadt“ keine Einwände bestehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Stadt Roth 10.01.2025</p>	
<p>Die Stadt Roth hatte die Beteiligung zu o.g. Verfahren nun in der Januarsitzung dem Bauausschuss vorgelegt.</p>	

Daher kann ich Ihnen nun mitteilen, dass von der Stadt Roth keine wahrzunehmenden öffentliche Bedenken gesehen werden, welche durch Ihre Planung berührt sein könnten.	Wird zur Kenntnis genommen.
--	-----------------------------

Gemeinde Röttenbach		23.12.2024
Der Gemeinderat Röttenbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.12.2024 über den Sachverhalt beraten. Dabei wurde beschlossen im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Anregungen, Bedenken oder Einwendungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise eingegangen.