

**Antworten der Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des
„Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 , Südlich Lehengraben“, Gemarkung Bindlach;
Eingegangene Stellungnahmen aus der Bürger- und Behördenbeteiligung:**

I. Vorzeitige Behördenbeteiligung:

**Die Unterlagen wurden mit Schreiben vom 9.07.18 den Tr. öffentl. Belange zugeleitet.
Stellungnahmen waren erbeten bis zum 09.08.18**

	Träger / Behörde	geantwortet: Inhalt	Abwägungsvorschlag zur Sitzung am 17.09.2018
1.)	Regierung von Oberfr. Postfach 11 01 65 95420 Bayreuth	Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt	Zur Kenntnis genommen
2)	Regionaler Planungsverband Oberfranken Ost Postfach 16 65 95015 Hof / Saale	20.07.2018 Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
3)	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth a) - d)	<p>06.08.2018 I. Baurecht 1. Der geplante Lärmschutzwall zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet ist u.E. nicht geeignet, das Konfliktpotenzial hinsichtlich der möglichen Wechselwirkungen zwischen Wohnen und Gewerbe zu bereinigen. Zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten ist grundsätzlich ein ausreichender „Puffer“ zu schaffen, der – unabhängig von entsprechenden Lärmschutzgutachten – auch die <u>nicht zahlenmäßig berechenbaren und quantifizierbaren</u> Beeinträchtigungen minimiert. Auf eine entsprechende Konfliktsituation im Gemeindegebiet von Bindlach („Trompetter“) wird hingewiesen. Zwar ist grundsätzlich die Errichtung eines Lärmschutzwalles als Puffer geeignet nachdem sich hier jedoch auch bei Errichtung des Lärmschutzwalles eine Überschreitung der WA-Werte von bis zu 3 dB(A) in der Nachtzeit (Parzelle 7) ergibt, halten wir es für erforderlich, die Planung zu überarbeiten.</p> <p>2. Es wird empfohlen, die Dachgestaltung für die Nebengebäude und Garagen (Satteldach) zu überdenken, da hierdurch für die Bauherrschaft zusätzliche, nicht zu vernachlässigende Baukosten entstehen oder ob für Garagen und Carports auch andere Dachformen zugelassen werden können. Die Erfahrung zeigt, dass diese Festsetzungen oftmals nicht eingehalten werden und entsprechende Anordnungen auch meist nicht durchsetzbar sind.</p> <p>3. Da das zu beplanende Gelände in Ost-West Richtung ansteigt, ist zu prüfen, ob die festgesetzte Höhendifferenz von lediglich 25 cm von OK Fertigfußboden bis zum natürlichen Gelände nicht zu gering ausgelegt ist.</p> <p>4. Es sollte in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind.</p> <p>II. Naturschutz 09.07.2018 Die Arten Amelanchier ovalis (Felsenbirne) und Syringa vulgaris (Flieder) sind keine einheimischen Straucharten und können zuweilen invasiv neophytisch auftreten. Sie sollten deshalb zukünftig nicht mehr in den Artenlisten für Randeingrünungen oder für Ausgleichsflächen enthalten sein. Ansp.p.: Herr Wurzel, Tel. 0921-728-290</p>	<p>Dem wird nicht nachgekommen, die Festsetzungen bleiben so bestehen. Dächer auf Garagen wurden auch in anderen Baugebieten der Gemeinde Bindlach problemlos realisiert.</p> <p>Die Höhendifferenz wird auf maximal 50 cm von OK Fertigfußboden festgesetzt.</p> <p>Wurde in Ziff. 1.1.1 des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die beiden Arten wurden aus der Pflanzliste genommen und ersetzt durch Berberitze und gewöhnlichen Schneeball.</p>

<p>Fortsetzung: Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth</p>	<p>III. Immissionsschutz</p> <p>Für das Planvorhaben wurde ein Gutachten des Büros IBAS erstellt.</p> <p>Hierin wurden sowohl an der Nordseite des Plangebietes Orientierungswertüberschreitungen durch den Straßenverkehr als auch an der Westseite durch den vorhandenen Gewerbelärm festgestellt, die auch durch die vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen (Grundrissorientierung, Lärmschutzfenster und Lärmschutzwall im Westen) nicht vollständig verhindert werden können. Hierauf ist in der Begründung und dem Umweltbericht ausdrücklich hinzuweisen (vgl. Nr. 5.2 und 5.3 des Gutachtens).</p> <p>Der im Gutachten zugrunde gelegte Lärmschutzwall im Westen ist in die Planung mit aufzunehmen.</p> <p>Die vorgeschlagenen planungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. Nr. 6.4 des Gutachtens) sind ebenfalls mit umzusetzen.</p> <p>Ansprechpartner: Herr Sendelweck, LRA BT Tel. 0921-728-294</p> <p>Ziffer B.10.1 der textlichen Festsetzungen ist wie folgt neu zu fassen:</p> <p>„B.10.1 Lärm vom benachbarten Gewerbegebiet. Die Orientierungswerte für ein WA werden im westlichen Bereich (Parzellen 1, 3, 5, 7) trotz des geplanten Lärmschutzwalles überschritten.</p> <p>Da nach Aussage des Lärmgutachtens dennoch von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann und Abwehrmaßnahmen durch entsprechende Wohnraumorientierungen möglich sind, sind diese Überschreitungen hinzunehmen“.</p>	<p>Als Ziff. 10 wird folgender Text festgesetzt:</p> <p>„10. Lärmschutz</p> <p>Um möglichen Konflikten von der Lärmeinwirkung her vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurde von dem Ingenieurbüro IBAS ein schalltechnisches Gutachten mit Datum vom 29.08.2018 erstellt. Dieses Gutachten wird Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.</p> <p>Zum Schutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109 zum Schutz von Außenlärm (Verkehrslärm) vorzusehen. Die entsprechenden Festsetzungen sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.</p> <p><u>Verkehrslärm</u></p> <p>Zum Schutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109 zum Schutz von Außenlärm (Verkehrslärm) vorzusehen. Die entsprechenden Festsetzungen sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.</p> <p><u>Gewerbelärm</u></p> <p>Die Nachbarbetriebe im Gewerbegebiet Nr. 18 der Gemeinde Bindlach besitzen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan eine eigentumsrechtlich geschützte Position. So führen die im B-Plan getroffenen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz in Form vom immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln an der heranrückenden Wohnbebauung – bei freier Schallausbreitung - zu Schallpegeln von bis zu 43 dB(A) zur Nachtzeit. Diese Werte sind im Zuge der gemeindlichen Abwägung als „maximale Immissionswerte“ nachts der Bewertung zu Grunde zu legen.</p> <p>Zur Minderung von Gewerbelärmeinwirkungen aus den benachbarten Gewerbegebiet Nr. 18 wird entlang der westlichen und z. T. südlichen Grundstücksgrenze aus Vorsorgegründen ein 4 Meter hoher Lärmschutzwall mit einer 1,5 Meter hohen aufgesetzten Schirmwand vorgesehen. Die genaue Lage der aktiven Schallschutzmaßnahme ist im Bebauungsplan zeichnerisch enthalten. Der Wall und die Schirmwand sind herzustellen und in ihrer Funktion dauerhaft zu unterhalten. Der Erdgeschossbereich und der Freibereich können damit gut geschützt werden. Im Bereich des 1. Obergeschosses können noch vereinzelt geringfügige</p>
---	---	--

		<p>Überschreitungen des Orientierungswertes für ein WA-Gebiet von 40 dB(A) auftreten, die fachtechnisch und seitens des Landratsamtes für hinnehmbar gehalten werden.</p> <p>Die von dem südlich und westlich des Gebietes gelegenen Industriegebiet ausgehenden Geräuscheinwirkungen sind hinzunehmen. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.“</p> <p>Die Sondierungen wurden beendet. Anzeige vom 17.09.2018 zum Grabungsende liegt vor mit der Feststellung, dass das gesamte Grundstück zur bauseitigen Nutzung freigegeben werden kann..</p> <p>Zu V. Dieser Hinweis wurde bereits in Ziff. 4.4 in den B-Plan wie folgt aufgenommen: „- Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NW FreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) müssen beachtet werden. - Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim LRA eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen. - Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe“ (siehe https://www.landkreis-bayreuth.de/buerger-service/online-dienste-und-formulare/wasserrecht/) anzuzeigen.</p> <p>FB 50 Gesundheitswesen 13.07.2018 Keine Bedenken</p> <p>FB 42 Tiefbau Bedenken: Die vorgesehene Breite des Gehweges von 1,50 m wird als zu gering angesehen. Gemäß den Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) ergibt sich eine Mindestbreite für Gehwege in Wohnstraßen mit offener Bebauung und geringer Verkehrsstärke bei einer Einfriedungshöhe <0,5 m von mind. 2,10 m (bei Einfriedungshöhe >0,50 m entsprechend 2,30 m.</p> <p>FB 40 Abfallwirtschaft Keine Bedenken</p> <p>25.07.2018 Abfallwirtschaft/ Bodenschutz Seitens des Fachbereiches keine Einwände. Auf die Stellungnahme von 20.04.18 wird verwiesen.</p>	<p>Überschreitungen des Orientierungswertes für ein WA-Gebiet von 40 dB(A) auftreten, die fachtechnisch und seitens des Landratsamtes für hinnehmbar gehalten werden.</p> <p>Die von dem südlich und westlich des Gebietes gelegenen Industriegebiet ausgehenden Geräuscheinwirkungen sind hinzunehmen. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.“</p> <p>Die Sondierungen wurden beendet. Anzeige vom 17.09.2018 zum Grabungsende liegt vor mit der Feststellung, dass das gesamte Grundstück zur bauseitigen Nutzung freigegeben werden kann..</p> <p>Zu V. Dieser Hinweis wurde bereits in Ziff. 4.4 in den B-Plan wie folgt aufgenommen: „- Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NW FreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) müssen beachtet werden. - Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim LRA eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen. - Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe“ anzuzeigen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird entsprochen. Die Breite des Gehwegs am Lehengraben (dort zaunlos angrenzende Grünflächen) wurde auf 2,10 m verbreitert. Der Gehweg entlang der „Planstraße“ wird als mit der Fahrbahn höhen gleicher Mehrzweckstreifen ohne Bordstein ausgeführt und im B-Plan auch so festgesetzt. D.h., 5,50 m asphaltierte Fahrbahn + 1,50 m gepflasterter Mehrzweckstreifen = 7,0 m Gesamtbreite sind für diese Quartierstraße ausreichend.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--

3 e)	Hermann Schreck Kreisbrandrat Birkenstr. 5 95466 Weidenberg	Stellungnahme vom 11.4.18 erneut zugesendet: Es wird um Beachtung der allgemeinen Vorschriften bei der Durchführung von Bauleitplanungen bezüglich des abwehrenden Brandschutzes gebeten. Für den vorbeugenden Brandschutz sind die Bestimmungen des baulichen Brandschutzes Der Bayerischen Bauordnung zu beachten	Wird zur Kenntnis genommen.
3 f)	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth Stellvertr. Kreisheimatpfleger Herr Stark	Keine erneute Stellungnahme 03.05.2018 Keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.
4.)	Wasserwirtschaftsamt Hof Jahn 4 95030 Hof	13.07.2018 Die Stellungnahme vom 03.05.18 gilt weiterhin. Der Hinweis unter Punkt 2 im bisherigen Bauleitplan fand jedoch noch keine Berücksichtigung, daher wird nochmals auf Folgendes hingewiesen: Das geplante Wohngebiet grenzt an ein ehemaliges Kiesabbaugebiet an, in dem der Grundwasserstand durch eine dauerhafte Grundwasserhaltung künstlich abgesenkt wird. Es wird empfohlen, die tatsächlichen Grundwasserverhältnisse zu erkunden. Keller und Gründung der Gebäude sollten so konzipiert werden, dass bei einem Ausfall der Pumpanlage der Anstieg des Grundwassers nicht zu Schäden an den Wohnhäusern führen kann.	Wird zur Kenntnis genommen Gleicher Abwägungsvorschlag wie zur Stellungnahme vom 03.05.18 im Vorverfahren: Der Höhenzusammenhang zum Kiesweiher stellt sich folgendermaßen dar: - OK-Wasserspiegel ca. 357,20 – 357,40 m üNN - An Kiesweiher anschließendes Gelände ca. 358,60 m üNN - OK-Gelände im Bereich des B-Plans 366,50 - 367,50 m üNN Die Diff. beträgt also ca 10 m. Wenn unterkellert wird, bei 3 m angenommen, sind immer noch 7 m Unterschied zum Wasserspiegel des Kiesweihers – was auch bei einem möglichen Ausfall der Pumpanlage keine Probleme ergeben sollte.
5)	Staatliches Bauamt Bayreuth Postfach 1101636 95420 Bayreuth	16.07.2018 Keine Einwendungen, wenn die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassung nach §1 Abs.4 BauGB (Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen) auslösen, nicht beeinträchtigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
6)	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth Wittelsbacher Ring 15 95444 Bayreuth	18.07.2018 Seitens ADBV Bayreuth bestehen gegen geplante Vorhaben keine Einwendungen	Zur Kenntnis genommen
7)	Bayernwerk Netz AG Kundencenter Kulmbach Hermann-Limmer-Str.9 95326 Kulmbach	10.07.2018 Es wird auf die Stellungnahme vom 18.04.2018 verwiesen, sie hat weiterhin Gültigkeit. <i>Stellungnahme vom 18.04.2018:</i> <i>In dem überplanten Gebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Gegen das Planvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</i> <i>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und ggf. Kabelverteiler erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</i> <i>Es wird auf die rechtzeitige Information (mind. 3 Mon) bezüglich des Beginns der Erschließungsmaßnahmen hingewiesen.</i> <i>Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen,</i>	Wird zur Kenntnis genommen

		<p>dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind aus Gründen der Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Baumschutzgrünen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt 0,5 m beidseits der Trasse. Pläne für Bau- u. Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind rechtzeitig vorzulegen. Dies gilt besonders für Straßen- u. Wegebaumaßnahmen, Ver- u. Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- u. Sportanlagen, Bade- u. Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Anlage: Bestandsplan Strom</p>	
8)	TenneT TSO GmbH Luitpoldstr. 51 96052 Bamberg	12.07.2018 Belange werden nicht berührt, da keine Anlagen vorhanden.	Zur Kenntnis genommen
9)	Direktion für Ländliche Entwicklung Nonnenbrücke 78 96047 Bamberg	Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt	Zur Kenntnis genommen
10)	Amt für Landwirtschaft und Forsten Adolf-Wächter-Str. 10 95447 Bayreuth	02.08.2018 Keine Äußerung	Zur Kenntnis genommen
11)	Bayerischer Bauernverband Adolf-Wächter-Str. 1A 95447 Bayreuth	Stellungnahme vom 26.07.2018 wurde mit Schreiben vom 20.08.2018 mit dem Vermerk „unsere Stellungnahme vom 26.07.2018 wurde telefonisch besprochen. Die begründeten Ergänzungen werden hiermit zurückgezogen.“ zurückgezogen.	Zur Kenntnis genommen. Im Übrigen wird auf die Abwägung zum Vorverfahren verwiesen.
12)	Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern Postfach 11 01 65 95420 Bayreuth	30.07.2018 Es werden keine von der Reg. von Ofr.-Bergamt Nordbayern – wahrzunehmenden Aufgaben berührt.	Zur Kenntnis genommen
13)	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Schloß Seehof 96117 Memmelsdorf	Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt	Die denkmalrechtliche Erlaubnis wurde vom LRA Bayreuth mit Schreiben vom 29.05.2018 erteilt. Die Sondierungen wurden beendet. Anzeige vom 17.09.2018 zum Grabungsende liegt vor mit der Feststellung, dass das gesamte Grundstück zur bauseitigen Nutzung freigegeben werden kann.
14)	Gewerbeaufsichtsamt Coburg Postfach 1754 96407 Coburg	Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt	Zur Kenntnis genommen

15)	Bund Naturschutz Kreisgruppe Bayreuth Alexanderstr. 9 95444 Bayreuth	17.07.2018 Durch das vorgestellte Plan-Verfahren sieht unser Verband die von ihm zu vertretenden Belange nur gering berührt. Allerdings ist mit dem Gut <i>Boden</i> sparsam umzugehen, da nicht vermehrbar. Um einer mögliche Nachfrage nach Bauland entgegen zu kommen hat sich deshalb das Werkzeug <i>Bauflächen-Kataster</i> bewährt, in dem sich Bauwillige umsehen können nach Flächen mit Baurecht für ihren Bedarf. Deshalb sollte unserer Überzeugung nach dieses neue Bau-gebiet nur weiter verfolgt werden, wenn es im Gemeindegebiet von Bindlach keine Möglichkeit gibt, um solche Nachfrage zu befriedigen.	Zur Kenntnis genommen Einzelne vorhandene Baugrundstücke sind vorhanden, stehen jedoch vielfach nicht zur Verfügung, da als Geldanlage behalten. Die Gemeinde ist grundsätzlich bemüht, innerörtliche Baulücken auszunutzen. Ein Beispiel ist der B-Plan Brauereihof.
16)	Ferngas Nordbayern GmbH Postfach 100813 95408 Bayreuth Antwort über: PLEDOC GmbH Postfach 120255 45312 Essen	10.07.2018 Es werden im überplanten Bereich keine von Pledoc verwaltete Versorgungsleitungen betrieben.	Zur Kenntnis genommen
17)	Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH Postfach 11 69 95233 Helmbrechts	09.07.2018 Ein Anschluss des Neubaugebietes an unser Erdgasleitungsnetz wäre durch Verlängerung unserer Erdgasleitungen im Bereich der Straße „Lehengraben“ möglich (siehe beiliegender Übersichtslageplan).	Zur Kenntnis genommen
18)	Reg. von Mittelfranken Luftfahrtamt Nordbayern -Hr. Pierzig Postfach 606 91511 Ansbach	Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt	Zur Kenntnis genommen
19)	Luftsportgemeinschaft Bayreuth e.V. Postfach 100813 95408 Bayreuth	Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt	Zur Kenntnis genommen
20)	Stadt Bayreuth Rathaus Luitpoldplatz 1 95444 Bayreuth	07.07.2018 Ohne Einwände	Zur Kenntnis genommen

Es wurden im Anhörungsverfahren der Behördenbeteiligung insgesamt 20 Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

II. Bürgerbeteiligung

Keine Stellungnahmen von Bürgern:

Stand: 17.09.2018
Architekturbüro J U S T