

Antworten der Träger öffentlicher Belange zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Hirtenacker Nord“, Gemarkung Bindlach; Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung:

I. Frühzeitige Behördenbeteiligung:

Die Unterlagen wurden mit Schreiben vom 01.04.2019 den Tr. öffentl. Belange zugeleitet. Stellungnahmen waren erbeten bis zum 02.05.19

	Träger / Behörde	geantwortet: Inhalt	Abwägungsvorschlag zur Sitzung am 03.06.2019
1.)	Regierung von Oberfr. Postfach 11 01 65 95420 Bayreuth	06.05.19 Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
2)	Regionaler Planungsverband Oberfranken Ost Postfach 16 65 95015 Hof / Saale	12.04.2019 Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
3)	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth a) - d)	02.05.2019 I. Baurecht 1. Maß der baulichen Nutzung Gegen die Bauleitplanung bestehen sowohl städtebauliche als auch rechtliche Bedenken: In der Nutzungsschablone ist eine max. Grundflächenzahl von 1,2 aufgeführt. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt die Obergrenze für die GRZ eines allgemeinen Wohngebietes lediglich bei 0,4. Diese Obergrenze kann nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird und durch diese sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese geplante Abweichung von § 17 Abs. 1 BauNVO bedarf daher einer städtebaulichen Begründung. Die vorgesehenen Umstände oder Maßnahmen, welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen sollen, sind anzugeben. Weder aus der Begründung noch aus sonstigen Umständen ist ersichtlich, welche Gründe für diese - massive - Überschreitung sprechen. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass - die Grundstücke nahezu vollständig durch Gebäude-, Verkehrs- und Parkplatz-flächen überbaut und keinerlei Freiraum/ Grünflächen für die künftigen Bewohner zur Verfügung stehen - gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO bei der Errichtung von Gebäuden von mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ein Kinderspielplatz anzulegen ist. Hierfür stehen keinerlei Flächen zur Verfügung.	Zu I. 1. Hier liegt eine Verwechslung vor. Die GRZ ist bisher mit 0,8 festgesetzt, 1,2 wäre nicht möglich. Die Festsetzung von 0,8 ist entbehrlich und soll im Interesse flächensparender Planung auf 0,6 reduziert werden. Auch eine Inanspruchnahme des § 19(3) BauNVO mit 50% Überschreitung für Garagen, Stellplätze und Zufahrten würde nach der derzeit vorliegenden Bauabsicht nicht mehr als 0,7 ergeben. Zur städtebaulichen Begründung ist auch anzuführen, dass sich unmittelbar westlich der Hirtengasse auch ein 4-geschossiger Wohnungsbaukomplex mit Flachdächern befindet. Insoweit wird ein passender Abschluss des Straßenzuges am Ortsrand gefunden. Ausgleichende Umstände sind insbesondere die Einbettung des Gebietes in einen Grünzug mit hohen Bäumen an mehreren Seiten der im Plan als zu erhaltende Grünflächen festgesetzt ist (vgl. nachfolg. Zu I.2.) und die Lage zur freien Landschaft hin. Die Freiräume und Grünflächen werden für einen verdichteten innerörtlichen Geschosswohnungsbau als ausreichend erachtet. Ein öffentlicher Kinderspielplatz steht in unmittelbarer Nähe in ca. 100 m Entfernung an der Hirtengasse, neben Hsnr. 16 mit einer Größe von ca. 550 m² und diversen Spielgeräten zur Verfügung. Zudem bietet das sich unmittelbar südlich befindliche Grabengelände mit Bachlauf (von der Hirtengasse aus gut zugänglich) einen hervorragenden „Abenteuerspielplatz“ für größere Kinder s.a. nachfolgend bei 2. Grünflächen.

	<p>Fortsetzung:</p> <p>Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth</p>	<p>Fortsetzung:</p> <p><u>2. Grünflächen</u> Es wird angeregt, dass -die angrenzenden, bestehenden Grünstreifen auf dem Grundstück Fl.Nr. 396 als „zu erhaltende Grünflächen“ in den Geltungsbereich aufzunehmen und -an der Ostseite eine dem Ortsbild von Bindlach angepasste Ortsrandeingrünung vorzusehen.</p> <p><u>3. Dacheindeckung:</u> Da die geplanten Gebäude mit Flachdächern versehen werden sollen, ist es hier notwendig, die vorgesehene Dacheindeckung festzusetzen, z. B. Folieneindeckung mit Kiesauflage, da in den bisherigen Festsetzungen als Dacheindeckung dunkel engobiert festgelegt wurde.</p> <p><u>4. Abstandsflächen:</u> Es wird empfohlen, die Regelung aufzunehmen, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind.</p> <p>II. Immissionsschutz Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Ansprechpartner: Herr Sendelweck, Tel.: 0921/728-294; Mail: georg.sendelweck@lra-bt.bayern.de.</p> <p>III. Naturschutz Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Ansprechpartner: Herr Wurzel, Tel.: 0921/728-290, Mail: wolfgang.wurzel@lra-bt.bayern.de.</p> <p>11.04.2019 VI. Abfallrecht, Abfallwirtschaft -Bodenschutz (Hr. Norbert Sorger) Für die betreffenden Flächen bestehen keine Einträge im Kataster nach Art. 3BayBodSchG. -Abfallwirtschaft (Hr. Christian Bittner) Keine Bedenken</p>	<p>Fortsetzung:</p> <p>Zu I. 2. Grünflächen -Die Anregung die angrenzenden, bestehenden Grünstreifen auf dem Grundstück Fl.Nr. 396 als „zu erhaltende Grünflächen“ aufzunehmen und den Geltungsbereich entsprechend zu erweitern, wurde aufgegriffen und im Plan so vollzogen. An der Ostseite wurde die Randeingrünung auf 3 m verbreitert. Für alle Randeingrünungsflächen gelten die im B-Plan festgesetzten heimischen Arten mit Sträuchern und Hochstämmen.</p> <p>Zu I.3. Dacheindeckung Die Angaben zur Dacheindeckung wurden für den Geltungsbereich der 3. Änderung aktualisiert und unter Zif. 3 im Plan festgesetzt mit „Flachdächer: begrünt, bekiest oder Foliendach“.</p> <p>Zu I.4. Abstandsflächen Die Abstandsflächen sollen nach dem Bebauungsplan vollzogen werden können. Art. 6 BayBo ist entbehrlich.</p> <p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Zur Kenntnis genommen</p>
3 e)	<p>Hermann Schreck Kreisbrandrat Birkenstr. 5 95466 Weidenberg</p>	<p>15.04.19 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</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den B-plan unter Zif. 5 aufgenommen.</p>
3 f)	<p>Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth Stellvertr. Kreisheimatpfleger Herr Stark</p>	<p>01.05.19 Keine Einwendungen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

4.)	Wasserwirtschaftsamt Hof Jahn 4 95030 Hof	<p>03.05.19</p> <p>Aufgrund der Topographie ist bei Starkregenereignissen mit breitflächig abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Dies ist in den Planungen zu berücksichtigen und der schadlose Abfluss ist sicherzustellen.</p> <p>Im Bereich des überplanten Gebietes treffen zwei namenlose Gräben auf den Furtbach. Aus der Hochwasserstudie, aus dem Jahre 2008 der Stadt Bindlach, geht jedoch nicht genau hervor, ob es sich um ein Überschwemmungsgebiet handelt oder ob es bei einem Zufluss von 5,60 m³/s zu Problemen an Durchlässen bzw. Verrohrungen kommen kann. Vor der Planung sollte deshalb die Leistungsfähigkeit der Gewässer bewertet werden. Gegebenenfalls wird eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich.</p>	<p>Das Gelände ist hangseitig geschützt durch einen ca. 10 m breiten Graben, der sich nach Nordosten noch ausweitet.</p> <p>Der Grabeneinlauf am Ende des vorst. bez. Grabens wurde von dem Ing. Büro Wolf & Schneider aufgenommen mit 373,17 ÜNN.</p> <p>Dies ist 1,13 m tiefer als das südlich anschließende Baugelände mit 374,30 ÜNN und der Graben würde zu der dort stark fallenden Straße mit anschließendem Grünbereich hin überlaufen.</p> <p>Von diesem Punkt steigt das Baugelände nach Süden weiter an (374,41/375,10) und fällt kurz vor der südlichen Grundstücksgrenze wieder auf 374,38 um danach mit steiler Böschung um 4,83 m auf 369,55 abzufallen.</p> <p>Dieser Ost-Westgraben vereinigt sich mit dem von Süden kommenden Bachlauf des Furtbachs bei 367,19 (d.h. ca. 7 m unter dem Niveau des Baugeländes).</p> <p>An gleicher Stelle vereinigt sich der im Westen des Baugeländes liegende Graben, der von dem zu Anfang bereits benannten Grabeneinlauf herkommt, mit dem Furtbach.</p> <p>So könnte man das zu bebauende Gebiet als „Halbinsel“ ansprechen, die auf Grund der vorstehend geschilderten Verhältnisse nicht als Überschwemmungsgebiet angesehen werden kann.</p> <p>Das Hangwasser aus der freien Landschaft verläuft analog der Geländeneigung in Nord-Süd-Richtung und damit parallel zur östlichen Grundstücksgrenze.</p> <p>Entsprechende Vorkehrungen, dass dennoch nichts ins Gebäude laufen kann, sind im Zuge der Bauausführung zu beachten.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den B-Plan unter Ziff. 4 aufgenommen.</p>
5)	Staatliches Bauamt Bayreuth Postfach 1101636 95420 Bayreuth	<p>24.04.2019</p> <p>Keine eigenen Planungen und Maßnahmen in diesem Bereich beabsichtigt, keine Einwendungen</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
6)	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth Wittelsbacher Ring 15 95444 Bayreuth	<p>18.04.2019</p> <p>Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Die Umfangsgrenzen der betroffenen Flurstücke sind bereits ausreichend vermessen. Bei der Erschließung der Baugrundstücke/Gebäude sollten - ggf. in Absprache mit Netzbetreibern - bereits Leerrohre (Speedpipes) eingebracht werden, um die Gebäude mit zukunftsfähiger Breitbandtechnik FTTB/FTTH versorgen zu können.</p> <p>Seitens des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth bestehen keine weiteren Anregungen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird gebeten, den rechtskräftigen Bebauungsplan - gerne auch digital - zukommen zu lassen.</p>	Zur Kenntnis genommen

		<p>Fortsetzung:</p> <p>Wir bitten um rechtzeitige Information, falls von Seiten der Gemeinde Bindlach Vermessungsarbeiten betreffend eventueller Zerlegungen / Grenzermittlungen vorgesehen sind.</p>	
7)	<p>Bayernwerk Netz AG Kundencenter Kulmbach Hermann-Limmer-Str.9 95326 Kulmbach</p>	<p>17.04.2019 Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und ggf. Kabelverteiler erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleistreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder Fortsetzung:</p> <p>es sollen neue erstellt werden. Es wird auf die rechtzeitige Information (mind. 3 Mon) bezüglich des Beginns der Erschließungsmaßnahmen hingewiesen. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Anlage: Bestandsplan Strom</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet</p>
8)	<p>TenneT TSO GmbH Luitpoldstr. 51 96052 Bamberg</p>	<p>02.04.2019 Belange werden nicht berührt, da keine Anlagen vorhanden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>
9)	<p>Direktion für Ländliche Entwicklung Nonnenbrücke 78 96047 Bamberg</p>	<p>Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>
10)	<p>Amt für Landwirtschaft und Forsten Adolf-Wächter-Str. 10 95447 Bayreuth</p>	<p>Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>
11)	<p>Bayerischer Bauernverband Adolf-Wächter-Str. 1A 95447 Bayreuth</p>	<p>06.05.19 Keine erkennbaren Bedenken oder Anregungen</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>
12)	<p>Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern Postfach 11 01 65 95420 Bayreuth</p>	<p>29.04.2019 Es werden keine von der Reg. von Ofr.-Bergamt Nordbayern – wahrzunehmenden Aufgaben berührt.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>
13)	<p>Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Schloß Seehof 96117 Memmelsdorf</p>	<p>29.04.2019 Bodendenkmalpflegerische Belange: Es wird auf die Meldepflicht evtl. zu Tage tretender Bodendenkmäler hingewiesen. Die Artikel 8 Abs.1 DSchG und Abs. 2 DSchG werden erläutert. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält Abdruck der Stellungnahme.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>
14)	<p>Gewerbeaufsichtsamt Coburg Postfach 1754 96407 Coburg</p>	<p>Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>

15)	Bund Naturschutz Kreisgruppe Bayreuth Alexanderstr. 9 95444 Bayreuth	30.04.2019 Der Verband begrüsst es, dass hier geplant ist, bereits bebaute Fläche durch eine neue bauliche Nutzung erneut zu nutzen und so Flächenverbrauch anderswo zu vermeiden. Es war jedoch nicht erkennbar, wo sich die erwähnten „schützenswerten Biotope“ befinden sollen.	Zur Kenntnis genommen
16)	Ferngas Nordbayern GmbH Postfach 100813 95408 Bayreuth Antwort über: PLEDOC GmbH Postfach 120255 45312 Essen	09.04.2019 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	1.04.2019 Bei entsprechendem Interesse wäre ein Anschluss der geplanten Mehrfamilienhäuser an unser Erdgasleitungsnetz möglich. Hierzu wäre lediglich eine kurze Verlängerung in der Heerstraße erforderlich (siehe beiliegender Übersichtslageplan).	Zur Kenntnis genommen
18)	Reg. von Mittelfranken Luftfahrtamt Nordbayern -Hr. Pierzig Postfach 606 91511 Ansbach	01.04.19 Belange, für die eine bezirksübergreifende Zuständigkeit der Reg. v. Mittelfranken besteht, sind von der Planung nicht berührt. Es erfolgt daher keine Stellungnahme.	Zur Kenntnis genommen
19)	Luftsportgemeinschaft Bayreuth e.V. Postfach 100813 95408 Bayreuth	03.04.19 Keinen Einspruch, wenn die LSG Bayreuth e.V. weder heute noch in Zukunft in der Ausübung ihres satzungsgemäßen Sportes keine Einschränkung erfahren.	Zur Kenntnis genommen Ein entsprechender Hinweis wurde unter Ziff. 6 aufgenommen.
20)	Stadt Bayreuth Rathaus Luitpoldplatz 1 95444 Bayreuth	08.04.2019 Keine Äusserung	Zur Kenntnis genommen

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

II. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Stellungnahmen von Bürgern:

Stand: 03.06.2019
Architekturbüro J U S T