

Antworten der Träger öffentlicher Belange zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 „Brauereihof“
Gemeinde Bindlach:

Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung:

I. Behördenbeteiligung:

Die Stellungnahmen wurden am 05.02.2021 den Trägern öffentlicher Belange zugeleitet.

Stellungnahmen waren erbeten bis zum 08.03.2021 – Verlängerung LRA bis 01.04.2021

	Träger / Behörde	geantwortet: Inhalt	Abwägungsvorschlag zur Sitzung am 12.04.2021	Abst.ng Gem.rat dafür /dageg.
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	Wird zur Kenntnis genommen	
2)	Regionaler Planungsverband Oberfranken Ost Postfach 16 65 95015 Hof / Saale	26.02.2021 Keine Einwände aus regionalplanerischer Sicht.	Wird zur Kenntnis genommen	
3)	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth	06.04.2021 I. Baurecht 1. Der weitere Ausbau im Ortskern von Bindlach mit wirtschaftlichen und sozialen Einrichtungen, Gebäuden sowie Funktionen wird generell befürwortet und ist positiv zu bewerten. Allerdings ist hierzu in der Begründung zu o. g. Verfahren der Änderungsgrund/ Änderungswille der Gemeinde genauer darzustellen bzw. zu erläutern. Ebenso ist der beabsichtigte, zukünftige Nutzungszweck sowie die dahinterstehenden (bauplanerischen und städtebaulichen) Ziele der Gemeinde Bindlach zu beschreiben (Bedarf, Sinn u. Zweck, etc.). 2. Innerhalb der Begründung sind weiterhin die genauen Änderungen im Vergleich zur Ursprungsfassung bzw. dem zugrundeliegenden Bebauungsplan anzugeben. Auch an dieser Stelle sind die notwendigen und beabsichtigten Änderungen zu begründen (vgl. oben Nr. 1). 3. In der zeichnerischen Darstellung sind die Parkflächen (gem. den zeichnerischen Festsetzungen) farblich noch zu ergänzen. 4. Die eingezeichnete Baugrenze im Gebiet A kann nicht nachvollzogen werden. Gegebenenfalls ist diese zu entfernen. 5. Der öffentliche Fußweg ist letztlich als Sackgasse mit wenig Verbindungen zum eigentlichen Gelände konzipiert. An dieser Stelle sollte (wenn möglich und gewünscht) die komplette Umrundung des Geländes ermöglicht oder zumindest vermehrte Verbindungen geschaffen werden.	 Zu I. 1. und 2. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Zu I. 3. Die zeichnerische Darstellung der öffentlichen Parkflächen wurde ergänzt. Zu I. 4. Diese Baugrenze dient der Gebäudeergänzung im Zusammenhang der denkmalgeschützten Altbauten. Zu I. 5. Eine weitere Verbindung wurde zum Zugangshof zwischen den beiden Neubauten hergestellt. Im Übrigen ist der Fußweg die Wiederherstellung des „Eubener Kirchwegs“. Im Bebauungsplan endet sein ausgebauter Zustand mit der Grenze des Geltungsbereiches. Eine Weiterführung bis zum Bachwiesenweg soll im Zuge der Erschließungsarbeiten realisiert werden.	

		<p>Fortsetzung:</p> <p>6. Im städtebaulichen Kontext zu den unmittelbar direkt angrenzenden Baudenkmälern, halten wir die Errichtung zweier großvolumiger Gebäude (Gebiet C, Haus Nr. 1 und Haus Nr. 2) mit Flachdach und max. drei Vollgeschossen aus städtebaulicher Sicht problematisch bzw. schwierig. Wir empfehlen die Geschossigkeit zu reduzieren und eine Ortsbildeinfügenden Bauweise mit z. B. Satteldach und entsprechender Dachfarbe zu wählen.</p> <p>7. In der zeichnerischen Darstellung sind die jeweils dazugehörigen Nutzungsschablonen für die einzelnen Gebiete noch zu ergänzen.</p> <p>8. Innerhalb der zeichnerischen Darstellung (rechts unten) ist eine „Alternative 2“ genannt bzw. beschrieben. Wir bitten entweder diese Alternative nochmals sowohl zeichnerisch als auch textlich darzustellen oder die genannte Alternative zu streichen. Die Festlegungen/ Festsetzungen im Bebauungsplan müssen konkret und eindeutig sein. Zudem kann diese „Alternative 2“ nur teilweise nachvollzogen werden.</p> <p>9. Die Straße wäre als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen und ggf. entsprechend den feuerwehrrechtlichen sowie sonstigen Vorschriften herzustellen und zu unterhalten. Gleichzeitig verweisen wir darauf, dass auch auf dem restlichen Gelände die Müllentsorgung, Räum- und Streupflicht in den Wintermonaten sowie die sonstigen Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen zu vereinbaren und festzuhalten sind.</p> <p>10. Für das Gebiet B und C sind ggf. außerdem entsprechende Grunddienstbarkeiten (Kanal, Straße, Zufahrt etc.) zu berücksichtigen und u. U. notariell festzulegen.</p> <p>11. Folgende Formulierungen sollten im Bebauungsplan für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gewählt werden:</p> <p>- A) = Zeichnerische Festsetzungen - B) = Textliche Festsetzungen</p> <p>12. Der öffentliche Durchgangsbereich zwischen den Baudenkmälern könnte entsprechend durch Anpflanzungen und Parkbänke zu einer Art „Aufenthaltsbereich“ für die zukünftige Bewohner des Gebietes als auch für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Bindlach umfunktioniert bzw. gestaltet werden. Hierfür ist allerdings eine klare visuelle bzw. optische und bautechnische Abgrenzung zum Parkplatzbereich im Osten vor dem Haus Nr. 1 notwendig.</p>	<p>Zu I. 6. Der Gemeinderat hat sich bereits im Vorfeld der Bauleitplanung im Zuge der Nutzungsbestimmung für die Neubauten für die vorliegende Geschossigkeit und eine begrünte Flachdachlösung entschieden und für ortsverträglich eingestuft.</p> <p>Zu I. 7. Die Ergänzungen wurden vorgenommen.</p> <p>Zu I. 8. Wurde bereits eingearbeitet. Ist als Hinweis hinfällig und wurde entfernt.</p> <p>Zu I. 9. Die Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche (soweit in Gelb dargestellt) ausgewiesen. Die weiteren Zusammenhänge werden in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p>Zu I.10 Gebiet B ist nicht betroffen, dessen Erschließung erfolgt bereits über die Bahnhofstraße. Für Gebiet C erfolgt die Regelung im Rahmen des Erschließungsvertrages.</p> <p>Zu I.11 Anregung wird aufgegriffen und wurde im Plan angepasst..</p> <p>Zu I.12 Der Gedanke besteht und wird im Zuge der Planungen für den Bereich der Baudenkmale beachtet.</p>	
--	--	---	--	--

		<p>13. Wir bitten nochmals eingehend um Prüfung (ggf. in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof und dem Fachbereich 43 – Wasserrecht am LRA BT), ob die Errichtung einer Tiefgarage (Haus Nr. 2) in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet wirklich sinnvoll und zweckmäßig erscheint.</p> <p>14. Innerhalb der zeichnerischen Darstellung sind im Bereich der Zufahrt noch Sichtdreiecke einzuzeichnen. Generell ist der Zufahrtsbereich von einer Bebauung oder (größeren) Anpflanzungen freizuhalten.</p> <p>15. Wie der beigelegten Verteilerliste zu entnehmen ist, wurde auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beteiligt und um Stellungnahme zum Vorhaben gebeten. Wir verweisen an dieser Stelle gleichzeitig in unserer Funktion als Untere Denkmalschutzbehörde darauf, dass die ggf. festgelegten Auflagen und Bestimmungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in den Bebauungsplan und die Begründung mit aufzunehmen sind.</p> <p>Letztlich wird festgehalten, dass aufgrund der noch vielen offenen Fragen, fehlenden Angaben und teilweise Unstimmigkeiten, keine abschließende u. vollständige Stellungnahme aus bauplanungsrechtlicher Sicht erfolgen kann. Im Rahmen der erneuten, förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird (im weiteren Verfahren) nochmals eine genau Detailprüfung vorzunehmen sein.</p> <p>II. Wasserrecht Der überplante Bereich liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, jedoch in einem vom Wasserwirtschaftsamt ermittelten Überschwemmungsgebiet. Ein Trinkwasserschutzgebiet ist hingegen nicht betroffen. Es ist von der Notwendigkeit einer Geländeauffüllung auszugehen, um die Gebäude hochwasserfrei (bemessen nach HQ100) zu errichten. Negative Auswirkungen auf Nachbargebäude und Grundstücke sind nicht auszuschließen. Aus Sicht der Fachkundigen Stelle Wasserwirtschaft am LRA gilt generell: - Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadhlosen Einleiten</p>	<p>Zu I.13 Das WWA hat in seiner Stellungnahme vom 23.02.21 (siehe bei Ziff. 4) empfohlen, dass die OKFFB 10 bis 20 cm über HQ 100 liegen soll. Dies ist für Gebiet C unter Ziff. 1.2.3 des B-Plans so festgesetzt. Auf eine Tiefgarage kann wegen der erforderlichen Stellplätze nicht verzichtet werden. Der Hinweis auf ein Hochwassertor an der TG-Zufahrt ist im Plan enthalten.</p> <p>Zu I.14 Ein Sichtdreieck an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße ist bereits im Plan vorhanden. An Grundstücksausfahrten, wie hier an der Zufahrt zum Zugangshof zwischen Haus 1 und 2 und an der Zufahrt zwischen den Altbauten und Haus 1, sind Sichtdreiecke nicht erforderlich. Gleichwohl soll darauf geachtet werden, dass die Sicht an den Ausfahrten nicht behindert wird.</p> <p>Zu I.15 Siehe unter Ziff. 14 der Abwägung ausführliche Stellungnahme des Bay. Landesamt für Denkmalpflege. Unter Ziff. 7 enthält der B-Plan bereits eine entsprechende Festsetzung. Sie wird nach Vorschlag des Landesamtes ergänzt. Die Detailprüfung kann im Zuge des Hauptverfahrens erfolgen.</p> <p>Zu II: Der Empfehlung des WWA (vgl. Ziff. 4 der Abwägung) wird gefolgt und es ist festgesetzt, dass die OKFFB-EG mind. 10 cm über HQ 100 = 356,60 m üNN liegen muss (B-Plan Ziff. 15). Die gegebenen Hinweise werden in den B-Plan (unter Ziff. 10) aufgenommen.</p>	
--	--	---	--	--

		<p>von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) müssen beachtet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 wassergefährdende Stoffe“ (siehe https://www.landkreis-bayreuth.de/buerger-service/online-dienste-und-formulare/wasserrecht/) anzuzeigen. - Ölheizungen mit mehr als 1.000 Liter Heizöllagerung sind vor Inbetriebnahme von einem AwSV Sachverständigen prüfen zu lassen. Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer vorübergehend gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten. <p>Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.</p> <p><u>Schmutzwasser</u></p> <p>Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Bindlach endete am 31.12.2020. Mit Schreiben vom 10.03.2020 wurde durch die Gemeinde Bindlach eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser aus der Kläranlage Bindlach in die Trebgast beantragt. Bis zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die rechtliche Erschließung grundsätzlich nicht gegeben. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die wasserrechtliche Erlaubnis für die Mischwasserbehandlungsbauwerke ebenfalls zum 31.12.2020 endete und eine Antragstellung zur Neuerteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gegenwärtig nicht erfolgte. U.a. die abgaberechtliche Relevanz ist entsprechend zu berücksichtigen. Eine tatsächliche Erschließung, insbesondere eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u></p> <p>Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser bzw. - die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlags- 	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>	
		<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>		

		<p>wasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> - die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind. <p>Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Bayreuth zu beantragen.</p> <p>Liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser vor, ist durch die Gemeinde Bindlach zu prüfen, ob aufgrund des Vorhabens eine wesentliche Änderung hinsichtlich der erlaubten Art und des erlaubten Umfangs vorliegt.</p> <p>Generell ist das WWA Hof unbedingt am Verfahren zu beteiligen. Auf dessen Stellungnahme wird im Übrigen ggf. verwiesen.</p> <p>Ansp.part.: Frau Knarr, Tel.: 0921-728/395, mail: yvonne.knarr@lra-bt.bayern.de</p> <p>III. Abfallrecht</p> <p>Von Seiten der Abfallwirtschaft bestehen keine Bedenken, es wird jedoch daraufhin gewiesen, dass alle Mülltonnen zur Entleerung an die öffentliche Straße zu bringen sind.</p> <p>Ansp.part.: Herr Bittner, Tel.: 0921-728/401, mail: christian.bittner@lra-bt.bayern.de</p> <p>IV. Sonstiges</p> <p>Da (größtenteils) alle anderen Fachstellen direkt von Ihnen angeschrieben bzw. beteiligt wurden, gehen wir davon aus, dass Sie zwischenzeitlich die entsprechenden Stellungnahmen der anderen Fachstellen erhalten haben.</p> <p>Von Seiten des FB 20 – Kommunalwesen, FB 50 – Gesundheitswesen, des Kreisbrandrates und des Behindertenbeauftragten wurden keine Bedenken gegen die Planungen vorgebracht.</p> <p>Wir bitten darum, uns über den weiteren Fortgang dieser Bauleitplanung zu informieren und im Rahmen der erneuten, förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wieder zu beteiligen.</p>	<p>Das WWA-Hof wird stets am Verfahren beteiligt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die erf. Behältergrößen wurden bereits mit Herrn Bittner besprochen. Die Größe der erf. Mülltonneneinhausungen wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Selbstverständlich wird das LRA-BT auch im Zuge des Hauptverfahrens beteiligt.</p>	
3 c)	Landratsamt Bayreuth Immissionsschutz Hr Sendelweck / Fix	<p>2.03.2021</p> <p>Keine Bedenken, wenn die im IBAS-Bericht Nr.20.12122-b01 vom 11.12.20 unter Punkt 8 gemachten Auflagenvorschläge in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Auflagen des IBAS-Berichts vom 11.12.2020 sind bereits unter Ziff. 14 der Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>	
3 d)	Landratsamt Bayreuth Hr Sorger - Altlasten	<p>11.02.2021</p> <p>Aus bodenschutztechnischer Sicht keine Einwände</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	
3 f)	Landratsamt Bayreuth Kreisheimatpfleger Herr Stark	<p>8.03.2021</p> <p>Keine Einwendungen aus heimatpflegerischer Sicht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	

4.)	WWA Hof Jahn 4 95030 Hof	<p>23.02.2021</p> <p><u>1. Grundwasserschutz</u> Angaben zum Grundwasserstand auf dem Gelände liegen uns nicht vor. Wir empfehlen im Rahmen der Baugrunderkundung die Grundwasserverhältnisse zu ermitteln und durch ein Fachbüro mögliche Beeinträchtigungen auf das Grundwasserfließgeschehen und die umliegende Bebauung beurteilen zu lassen.</p> <p><u>2. Hochwasser, wild abfließendes Wasser</u> Gemäß der letzten Berechnung des Überschwemmungsgebietes befindet sich das Vorhaben teilweise in der Hochwassergefahrenfläche HQ100. Die aktuelle Berechnung beruht derzeit jedoch noch auf einer Berechnung mit Laserscan-Daten. Diese ist noch um eine terrestrische Vermessung (z.B. an Mauern, neuen Gebäuden) zu ergänzen. Aufgrund einer Ortseinsicht steht für uns fest, dass sich das Hochwasserproblem für das Planungsgebiet „Brauereihof“ erledigt hat, da in den Laserscan-Daten die Mauer zwischen der Bahnhofstraße Nr. 6 und dem hinteren Nebengebäude der Nr. 8 nicht enthalten war. Bei schmalen Objekten wie Mauern, die von oben gesehen durch Bäume teils verdeckt sind, kann es vorkommen, dass diese im Laserscan nicht abgebildet werden, weshalb im Nachgang immer noch eine terrestrische Nachvermessung erfolgt. Fortsetzung:</p> <p>Grundsätzlich ergeben sich aus Sicht des Themas Hochwasser daher keine Zwänge mehr für das Vorhaben! Aufgrund der Größe der Investition empfehlen wir dennoch sicherzustellen, dass das Gebäude bei größeren Ereignissen als HQ100 (Restrisiko) sowie bei aus Starkregen resultierendem wild abfließenden Wasser nicht beeinträchtigt wird. Hierzu empfehlen wir, die OKFFB sowie alle Gebäudeöffnungen 10 - 20 cm höher als das geplante umgebene Gelände auszubilden.</p>	<p>Zu 4./1.: Wurde vom Grundstückseigentümer im Gebiet C bereits veranlasst.</p> <p>Zu 4./2: Die Empfehlung wurde bereits unter Zif. 15 in den B-Plan aufgenommen, dass die OKFFB-Eg mind. 10 cm über HQ-100 liegen muss.</p>	
5)	Staatliches Bauamt Bayreuth Postfach 1101636 95420 Bayreuth	<p>08.03.2021</p> <p>Zu 1. Erschließung Die Erschließung des „Brauereihofs“ soll über die St 2460 (im Bplan teilweise noch als B 2 benannt) erfolgen. Die Einmünde Straße ist öffentlich zu widmen. Hinweis Immissionen: Es wird darauf hingewiesen, dass Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Staatsstraße wegen der von der St 2460 ausgehenden Immissionen ausdrücklich ausgeschlossen sind. Hinweis Straßenbau: Die Staatsstraße St 2460 wird im besagten Bereich verkleinert, um die Gehwege in Regelbreite auszubauen. Dies soll bei der weiteren Planung (wie z.B. Zufahrt/ Einmündung) berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Bezeichnung der Straße wurde berichtigt. Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Auf die ausgeschlossenen Entschädigungsansprüche ist im B-Plan unter Zlf. 13 hingewiesen.</p> <p>Wird bei der Planung der Erschließungsstraße beachtet.</p>	

6)	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth Wittelsbacher Ring 15 95444 Bayreuth	<p>10.02.2021</p> <p>Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Die Umfangsgrenze des Planungsgebietes ist vollständig vermessen.</p> <p>Seitens des ADBV bestehen keine weiteren Anregungen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens soll der B-Plan übermittelt werden. Etwaige Vermessungsarbeiten von Seiten der Gemeinde Bindlach sind rechtzeitig mitzuteilen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird beachtet.</p>	
7)	Autobahndirektion Nordbayern Dienstst. Bayreuth Wittelsbacherring 15 95444 Bayreuth	<p>05.03.2021</p> <p>Der Umgriff des B-Planes „Brauereihof“ Bindlach, liegt mindestens 110 m östlich von der Trasse der Bundesautobahn A9 entfernt. Die Änderung wird seitens der Autobahn GmbH zur Kenntnis genommen. Weitere Auflagen bestehen derzeit nicht. Die Stellungnahme vom 19.11.2008 behält nach wie vor ihre Gültigkeit.</p> <p><i>Stellungnahme vom 19.11.2008:</i> <i>Es bestehen keine Einwände</i> <i>Folgende Punkte sind zu beachten:</i></p> <p><i>1. Gegenüber dem Baulastenträger können keine Ansprüche aus Lärm und sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.</i></p> <p><i>2. wie in § 33 StVO geregelt, dürfen keine den Verkehrsteilnehmer ablenkenden Werbeanlagen angebracht werden.</i></p> <p><i>3. Jegliche Beleuchtungsanlagen dürfen den Verkehrsteilnehmer nicht blenden.</i></p> <p><i>4. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin geleitet werden. Die vom Bay. Staatsminist. d. I. vom 03.03.88 mitgeteilten erforderlichen Angaben zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen werden mitgeteilt.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p><i>Abwägung dazu aus 2008:</i> <i>Die getroffenen Feststellungen werden zur Kenntnis genommen, die vorgetragenen Auflagen wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens beachtet, erforderliche Hinweise eingearbeitet.</i></p> <p><i>Die Schallemission wurde mit Gutachten des Ing. Büro IBAS vom 2.03.09 mit Ergänzungsbericht von 23.3.09 auf Basis der von der Autobahndirektion übermittelten Verkehrszahlen untersucht und ergaben aus dem Einfluss der A9 eine untergeordnete Bedeutung gegenüber der B 2 (keine Überschreitung, vgl. Stellungnahme zu Zif. 3c.)</i></p> <p>Die neuerliche Beurteilung der Schallemissionen der BAB 9 ist den „Schalltechnischen Untersuchungen des Büros IBAS vom 11.12.2020“ zum Verfahren der 1. Änderung enthalten. Der Hinweis wegen ausgeschlossener Ansprüche ist unter Zif. 12 im B-Plan enthalten.</p>	
8)	Bayernwerk Netz AG Kundencenter KU Hermann-Limmer-Str.9 95326 Kulmbach	<p>25.02.2021</p> <p>In dem überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwenden, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Im Weiteren werden Sicherheits- und Planungshinweise zu Kabel, Kabelplanung und Transformatorenstation gegeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>	
9)	Tennet TSO GmbH Kundencenter KU Herm.-Limmer-Str. 9 95326 Kulmbach	<p>08.02.2021</p> <p>Belange werden nicht berührt, da keine Anlagen vorhanden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	

10)	Direktion für Ländliche Entwicklung Nonnenbrücke 78 96047 Bamberg	Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen	
11)	Amt für Landwirtschaft und Forsten Adolf-Wächter-Str. 10 95447 Bayreuth	01.03.2021 An die beplante Fläche des Bpl Brauereihof grenzt in westlicher Richtung landwirtschaftliche Nutzfläche an. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser landwirtschaftlichen Fläche können Immissionen, wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten. Die Bauwerber sind darüber zu informieren, dass diese Immissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können, zu dulden sind. Weitere landwirtschaftliche Belange sind durch die Änderung des Bplanes Nr.49 nicht betroffen.	Der Hinweis wird unter Zif. 19 „Landwirtschaft“ in den B-Plan aufgenommen.	
12)	Bayerischer Bauernverband Adolf-Wächter-Str. 1A 95447 Bayreuth	24.02.2021 Es wird davon ausgegangen, dass die Interessen der Land- und Forstwirtschaft nicht betroffen sind. Auf eine Stellungnahme wird verzichtet.	Wird zur Kenntnis genommen	
13)	Reg. von Oberfranken Bergamt Nordbayern Postfach 11 01 65 95420 Bayreuth	17.02.2021 Es werden keine derzeit vom Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt.	Wird zur Kenntnis genommen	
14)	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Schloß Seehof 96117 Memmelsdorf	18.02.2021 Bodendenkmalpflegerische Belange: Der Ort Bindlach wird erstmals in einer Privaturkunde aus dem Jahr 1178 als „bintlve“ schriftlich erwähnt. Der heutige Ortsname Bindlach ist slawischen Ursprungs (slaw. Pnetluky) und weist auf eine Gründung im Frühmittelalter hin. Im Urkataster aus dem Jahr 1850 ist in Teilflächen des Planungsgebiets bereits eine Bebauung verzeichnet, die teilweise obertägig nicht mehr erhalten ist. Zudem weisen die folgenden, nordwestlich des Planungsgebiets gelegenen Bodendenkmäler eine vergleichbare topografische Lage auf: - D-4-6035-0064 - Siedlung der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der frühen Latènezeit - D-4-6035-0063 - Mittelalterliche Wüstung Zudem ist im Planungsgebiet mit weiteren Bodendenkmälern vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung zu rechnen, wie diese im Süden und Südwesten des Planungsgebiets bereits nachgewiesen sind (Besiedlung des Neolithikums, der Hallstattzeit und frühen Latènezeit sowie der Römischen Kaiserzeit). Wegen der siedlungsgünstigen Topografie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler sowohl vor- und frühgeschichtlicher als auch älterer Zeitstellung zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

		<p>zu übernehmen:</p> <p>„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.</p> <p>Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma.</p> <p>Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).</p> <p>Fortsetzung:</p> <p>Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).</p> <p>Im Einzelfall kann als Alternative zu einer archäologischen Ausgrabung eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das BLfD berät in Abstimmung mit der Unt. Denkmalschutzbeh. bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.</p> <p>Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_</p>	<p>Zif. 7. der Festsetzungen im B-Plan wird neben den dort bereits getroffenen Inhalten zum Bodendenkmalschutz dem nebenstehenden Textvorschlag (Fettdruck) entsprechend ergänzt. Gleichzeitig wird er in den Umweltbericht aufgenommen.</p>	
--	--	---	--	--

		<p>und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).</p> <p>In Umsetzung der Rechtsprechung des Bay. Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. 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>		
15)	Gewerbeaufsichtsamt Coburg Postfach 1754 96407 Coburg	Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen	
16)	Bund Naturschutz Kreisgruppe Bayreuth Alexanderstr. 9 95444 Bayreuth	Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen	
17)	Deutsche Telekom Technik GmbH Schürerstr. 9a 97080 Würzburg Über Bayreuth Ziegelsteile 2-4 95448 Bayreuth	<p>04.03.2021</p> <p>Gegen die 1. Änderung des Bplanes Nr. 49 „Brauereihof“ bestehen unsererseits keine Einwände.</p> <p>Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens.</p> <p>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Bitte teilen Sie uns rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.	

18)	Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bahnhofstr. 25/27 95444 Bayreuth	10.03.2021 Keine Einwendungen	Wird zur Kenntnis genommen	
19)	Handwerkskammer für Oberfranken KerschensteinerStr. 7 95448 Bayreuth	Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen	
20)	Ferngas Nordb. GmbH Postfach 100813 95408 Bayreuth Antwort über: PLEDOC GmbH Postfach 120255 45312 Essen	10.02.2021 Es sind keine von der PLEDOC verwalteten Versorgungsanlagen betroffen. Die im beigelegten Plan verzeichneten Leitungsverläufe dienen nur der groben Übersicht.	Wird zur Kenntnis genommen	
21)	Licht- u. Kraftwerke Helmbrechts GmbH Postfach 11 69 95233 Helmbrechts	Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen	
22)	Reg. v. Mittelfranken Luftfahrtamt Nordbay. -Hr. Pierzig Postfach 606 91511 Ansbach	08.02.2021 Die Belange des Luftamtes Nordbayern sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen	
23)	Luftsportgemeinschaft Bayreuth e.V. Postfach 100813 95408 Bayreuth	06.02.2021 Es wird Einspruch erhoben. <u>Begründung:</u> in der Schalltechnischen Untersuchung wird mit keinem Wort auf die Existenz des VLPs Bayreuth Bindlacher Berg eingegangen. Dieser Flugplatz ist ein öffentlicher Verkehrslandeplatz mit teilweise intensiven Flugbewegungen, insbesondere an Wochenenden und in den Sommermonaten. Außerdem existiert eine Nachtflugerlaubnis, sowie die Möglichkeit, diesen Platz in sehr niedriger Höhe unter Instrumentenflugbedingungen anzufliegen. Durch die Unterschlagung der vorgenannten Gegebenheiten könnten der LSG Bayreuth e.V. in ihrer satzungsmäßigen Ausübung des Flugsports künftig Nachteile entstehen.	Das mit den schalltechnischen Untersuchungen beauftragte Büro IBAS wurde von der Stellungnahme informiert. Von dorthier wollte man jedoch die Stellungnahme des LRA-BT abwarten. Nachdem diese jedoch erst am 6.4.21 vorlag konnte sich das Büro IBAS noch nicht damit befassen, da sich der zuständige Mitarbeiter in Urlaub befindet. Die Befassung erfolgt dann im Zuge des Hauptverfahrens. Im Übrigen enthält der B-Plan unter Zif. 9 der Festsetzungen bereits den Hinweis, dass im Bebauungsplan-gebiet mit Fluglärm zu rechnen ist.	
24)	Stadt Bayreuth Rathaus Luitpoldplatz 1 95444 Bayreuth	05.03.2021 Keine Äußerung	Wird zur Kenntnis genommen	
25)	Evang. Kirchengem. Bindlach Kirchplatz 1 95463 Bindlach	Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen	

Es wurden im Anhörungsverfahren der vorgezogenen Behördenbeteiligung 25 Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

II. Stellungnahmen von Bürgern:

1)	Karl-Friedrich Richter Flurhofstr. 7 95463 Bindlach	07.03.2021 Stellungnahme gesondert anhängend		
----	--	---	--	--

Abwägung zur Stellungnahme von Herrn Karl-Friedrich Richter:

1)	Karl-Friedrich Richter Flurhofstr. 7 95463 Bindlach	<p>Planungsalternativen wurden bereits im Zusammenhang mit dem Standort für ein Feuerwehrhaus, einen Einkaufsmarkt und auch eines Altenheims geprüft. Ferner wurde im Vorfeld der 1. Änderung des B-Plans vom Gemeinderat zwischen 2 Möglichkeiten (2 oder 3 rückwärtige Gebäude, auch mit möglicher Anbindung an den Bachwiesenweg) zu Gunsten von nur 2 Gebäuden mit Grünabschluss nach Westen hin entschieden.</p> <p>Eine Straßenverbindung zum Bachwiesenweg wurde vom GR auch schon in früheren Sitzungen diskutiert und zur Vermeidung von Ampelumgehungsverkehr und der nach Westen zur Autobahn hin vermehrten Hochwassergefahr abgelehnt. Die jetzt geplante Erschließungsstraße ist jedoch so angelegt, dass eine Verbindung zum Bachwiesenweg hergestellt werden kann.</p> <p>Die Verkehrssituation werde mit einem Verkehrstechnischen Fachbeitrag bewertet. Der Gemeinderat zieht die Seriosität dieses Beitrags, auf den auch unter Zif. 13 des B-Planes hingewiesen ist, nicht in Zweifel.</p> <p>Der Gemeinderat mag keinen Widerspruch zwischen den unter Zif. 6 Regenwasserrückhaltung und Regenwasserverwendung und Zif. 10 Abwasserverhältnisse erkennen.</p> <p>Bei Zif. 6 handelt es sich um eine ökologisch begründete Empfehlung („sollte“) Regenwasser das aus Dachflächen anfällt mit einer Zisterne oder einer Versickerungsanlage zu puffern und so bei einem Starkregenereignis wenigstens Teile des anfallenden Regenwassers nicht sofort der Kanalisation zukommen zu lassen, die zu diesem Zeitpunkt erheblich überlastet sein kann. Erst durch einen Überlauf aus solchen Anlagen soll es dem öffentlichen Kanal (im vorliegenden Fall Mischwasserkanal) zukommen (wodurch wiederum der Anschluss- und Benutzungszwang erfüllt ist).</p> <p>Gleichzeitig wird empfohlen das Regenwasser als Garten- und Grauwasser zu nutzen. Auch dazu ist zunächst eine Zisterne zum Sammeln des Regenwassers erforderlich.</p> <p>Bei Zif. 10 wird zunächst die allgemeingültige Tatsache dargelegt, dass anfallendes Abwasser der Sammelkanalisation zuzuführen ist und es wird geregelt wie mit den Kanälen und Anschlussleitungen umzugehen ist (Druckprobe und wiederkehrende Überprüfung).</p> <p>Die Planung von Abwasserkanälen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der das Gebiet querende Stauraumkanal (Hauptkanal) ist im B-Plan verzeichnet, da er nicht mit Gebäuden überbaut werden darf.</p> <p>Eine Schutzzone des Tiefbrunnens Bindlach ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen. Der eingezeichnete Tiefbrunnen stammt aus der früheren Brauereinutzung und wird nicht mehr benötigt.</p> <p>Im Weiteren befasst sich der Einwender mit den Verhältnissen eines anderen Gemeindeteiles. Das ist hier nicht zu bewerten.</p>	Abst.ng Gem.rat dafür /dageg.
----	--	--	--