

# Gemeinde Bindlach



## **Niederschrift** über die öffentliche

### **Sitzung des Gemeinderates**

vom 4. Oktober 2021  
Bärenhalle

#### **Vorsitz**

Erster Bürgermeister Christian Brunner

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung ortsüblich bekanntgemacht worden sind. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat ist beschlussfähig.

#### **Gremiumsmitglieder**

#### **Bemerkung**

- 1 Florian Eagan
- 2 Werner Fuchs
- 3 Dr. Andrea Hellauer
- 4 Werner Hereth
- 5 Andreas Heußinger
- 6 Klaus-Dieter Jaunich
- 7 Kathrin Knörer
- 8 Alfred Lautner
- 9 Dominic Leicht
- 10 Udo Lindlein
- 11 Jürgen Masel
- 12 Thomas Masel
- 13 Anja Müller
- 14 Neithard Prell
- 15 Annemarie Schirmer
- 16 Torben Schlieckau
- 17 Denny Schönheiter
- 18 Helmut Steininger

#### **Entschuldigt sind**

- |                     |       |
|---------------------|-------|
| 19 Robert Bertoldo  | krank |
| 20 Stefanie Kolanus | krank |

#### **Verwaltung**

Florian Dörfler

#### **Weiterhin anwesend**

Berthold Just  
Günther Pfaffenberger

Architekturbüro Just  
ProVobis Immobilien

## Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschriften vom 06.09.2021
2. Bekanntgaben
3. Bauleitplanung im Bereich "Brauereihof"; Sachstandsbericht
4. Flächennutzungsplan Bindlach, 30. Änderung; Bereich "Brauereihof"
  - a) Aufstellungsbeschluss
  - b) Freigabe des Vorentwurfs mit Begründung und Umweltbericht zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Bebauungsplan Nr. 49 "Brauereihof"; 1. Änderung
  - a) Einstellung des Änderungsverfahrens vom 25.01.2021
  - b) Aufstellungsbeschluss
  - c) Freigabe des Vorentwurfs mit Umweltbericht zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
6. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 "Seniorenwohnen Brauereihof";
  - a) Aufstellungsbeschluss
  - b) Freigabe des Vorentwurfs mit Umweltbericht zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
7. Bebauungsplan Nr. 46 "Bowlinganlage Bindlacher Berg"; 2. Änderung
  - a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
  - b) Satzungsbeschluss
8. Sanierung und Teilneubau Staudenzentrum Haselhof; Vergabe der Fensterbauarbeiten
9. Genehmigung von Notarurkunden
10. Verschiedenes

### 1. **Genehmigung der Niederschriften vom 06.09.2021**

#### **Sachverhalt**

Die Niederschriften wurden den Gemeinderat über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Antrag durch Werner Fuchs auf Änderung des Sachverhaltes zu TOP 13 der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 06.09.2021:

"Freiwillige Feuerwehr Ramsenthal;

Antrag auf Einrichtung einer Kinderfeuerwehr (Name: Rettungszwerge Ramsenthal)

Die Änderung des Sachverhalts (Absatz 1) ist nachfolgend dargestellt:

Seitens der Führung der Freiwilligen Feuerwehr Ramsenthal wurde die Einrichtung einer Kinderfeuerwehr **gemäß Art. 7 Abs. 1 BayFwG** beantragt. Die „Rettungszweige Ramsenthal“ werden durch ein Betreuerteam rund um die künftige Leiterin Louisa Stöhr an die Aufgaben der Feuerwehr herangeführt.

Die Änderung des Beschlusses ist nachfolgend dargestellt:

Die Zustimmung zur Einrichtung einer Kinderfeuerwehr mit dem Namen "Rettungszweige Ramsenthal" wird erteilt. **Dies hat zur Folge, dass auch die Kinderfeuerwehr Teil der gemeindlichen Einrichtung der Feuerwehr wird.**

### **Beschluss**

Die Niederschrift wurde unter Berücksichtigung der o. g. Änderungen genehmigt.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja: 19, Nein: 0

## **2. Bekanntgaben**

### **Sachverhalt**

#### **a) Mitfahrparkplatz Bindlacher Berg**

Christian Brunner informierte, dass der Mitfahrparkplatz am Bindlacher Berg durch die Autobahn GmbH des Bundes in der Bausaison 2022, im Zuge der Fahrbahnerneuerung Richtung Nürnberg, hergestellt werden soll. Sollte dies aus zeitlichen Gründen nicht funktionieren, wird die Asphaltierung im Jahr 2023 umgesetzt.

#### **b) Zuwendungsbescheid Löschgruppenfahrzeug LF 20**

Seitens der Regierung von Oberfranken ist der Zuwendungsbescheid für die Beschaffung eines Löschgruppenfahrzeuges LF 20 für die Freiwillige Feuerwehr Bindlach eingegangen. Im Wege der Projektförderung wurde eine Festbetragsfinanzierung in Höhe von 105.000,00 € bewilligt.

#### **c) Erneuerung Bahndurchlässe**

Der Erste Bürgermeister fasste kurz die Inhalte des "FAKTENCHECK Erneuerung Bahndurchlässe" zusammen. Ausführlich wird der Faktencheck im kommenden Amtsblatt abgedruckt.

#### **d) Starkregenereignisse im Bereich Euben/Ramsenthal**

Zu bekannten Problemstellen der Starkregenereignisse vom 05.06. und 06.06.2021 sind Weitere in den o. g. Gemeindeteilen hinzugekommen. Dies wäre nach Ansicht von Christian Brunner auch an anderen Orten so. Derzeit werden die Schäden aufgenommen.

#### **e) Rettungshubschrauber Christoph 20**

Aufgrund der Erneuerung des Hangars in Bayreuth wird der Rettungshubschrauber Christoph 20 ab Anfang/Mitte Dezember während der Bauzeit von ca. 1,5 bis 2 Jahren am Flugplatz Bindlacher Berg eingestellt. Eine detaillierte Information folgt.

#### **f) Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 "östlich Oschenbergweg"**

Christian Brunner informierte über ein Schreiben des Projektträgers, in dem er mitteilt, das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht weiter zu verfolgen.

### **3. Bauleitplanung im Bereich "Brauereihof"; Sachstandsbericht**

#### **Sachverhalt**

Der Erste Bürgermeister informierte das Gremium über den aktuellen Sachstand und die folgenden Tagesordnungspunkte 4 – 6. Nachdem das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Brauereihof“ fast abgeschlossen war, zeigte sich ein Verfahrensfehler, der nicht heilbar ist.

So wurde bereits 2019 ein Änderungsverfahren für die den bestehenden Bebauungsplan zur Bebauung mit dem Nutzungszweck „Seniorenwohnen“ in die Wege geleitet. Zu diesem Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag entworfen, der den Investor und Grundstückseigentümer verpflichten sollte, die Erschließungsanlagen im Geltungsbereich (teilweise) herzustellen.

Letztlich ist eine solche Verpflichtung rechtssicher nur über einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB aufzuerlegen.

Es ist mit einem zeitlichen Verzug von einem halben Jahr zu rechnen, was durch den Investor und Betreiber so mitgetragen wird.

Weiterhin zeigte sich, dass der Flächennutzungsplan im überplanten Bereich anzupassen ist.

### **4. Flächennutzungsplan Bindlach, 30. Änderung; Bereich "Brauereihof"**

#### **a) Aufstellungsbeschluss**

#### **b) Freigabe des Vorentwurfs mit Begründung und Umweltbericht zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Beschluss**

a) Das Verfahren zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans Bindlach im Bereich „Brauereihof“ wird eingeleitet.

#### **Abstimmungsergebnis**

Ja: 19, Nein: 0

#### **Beschluss**

b) Der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 04.10.2021 wird zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung freigegeben.

#### **Abstimmungsergebnis**

Ja: 19, Nein: 0

### **5. Bebauungsplan Nr. 49 "Brauereihof"; 1. Änderung**

#### **a) Einstellung des Änderungsverfahrens vom 25.01.2021**

#### **b) Aufstellungsbeschluss**

#### **c) Freigabe des Vorentwurfs mit Umweltbericht zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Beschluss**

a) Das am 25.01.2021 eingeleitete Änderungsverfahren wird eingestellt.

**Abstimmungsergebnis**

Ja: 19, Nein: 0

**Beschluss**

b) Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Brauereihof“ wird eingeleitet.

**Abstimmungsergebnis**

Ja: 19, Nein: 0

**Beschluss**

c) Der Vorentwurf mit Umweltbericht in der Fassung vom 04.10.2021 wird zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung freigegeben.

**Abstimmungsergebnis**

Ja: 19, Nein: 0

**6. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 "Seniorenwohnen Brauereihof";****a) Aufstellungsbeschluss****b) Freigabe des Vorentwurfs mit Umweltbericht zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung****Beschluss**

a) Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 11 „Seniorenwohnen Brauereihof“ wird eingeleitet.

**Abstimmungsergebnis**

Ja: 19, Nein: 0

**Beschluss**

b) Der Vorentwurf mit Umweltbericht in der Fassung vom 04.10.2021 wird zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung freigegeben.

**Abstimmungsergebnis**

Ja: 19, Nein: 0

**7. Bebauungsplan Nr. 46 "Bowlinganlage Bindlacher Berg"; 2. Änderung****a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen****b) Satzungsbeschluss****Beratungsreihenfolge**

Vorberatendes Gremium	Status	Datum	Abstimmung
Gemeinderat	beschließend TOP 6	05.07.2021	Ja: 17 / Nein: 0 Ja: 17 / Nein: 0

**Sachverhalt**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung im Zeitraum vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 sind 20 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange erbeten worden. Weiterhin ist eine Stellungnahme aus der Bürgerschaft eingegangen.

Der vom Grundstückseigentümer für die Abwicklung des Bauleitplanverfahrens beauftragte Architekt, Berthold Just, stellte dem Gremium seinen Abwägungsvorschlag vor.

Weiterhin wurde die Satzungsfassung vorgestellt.

Torben Schlieckau erkundigt sich nach der Festsetzung zu Lärmimmission (Zeitraum 06:00 - 22:00 Uhr).

Berthold Just erklärte, dass diese Festsetzungen aus der 1. Änderung stammen und weiterhin Bestand haben.

Weiterhin hält Torben Schlieckau die Festsetzung der Grundflächenzahl im Mischgebiet mit 0,8 sehr hoch. Wenn Wohnbebauung möglich ist, sollte eine geringere GRZ festgesetzt werden.

Berthold Just erklärte, dass der der Bestand eine GRZ von ca. 1,0 aufweist, da die Fläche fast gänzlich betoniert ist. Die Festsetzung von 0,8 stellt somit eine Verbesserung dar. Weiterhin hält Berthold Just die Festsetzung des Mischgebietes für sinnvoll, da nicht absehbar ist, was aus Bowlingbahn bzw. weiteren Flächen in diesem Bereich wird.

Torben Schlieckau fragt, ob bewusst keine Änderung der Festsetzungen für Einfriedungen getroffen wurde. Zumindest eine Empfehlung, dass Zäune "kleintierfreundlich" (mit ausreichend Bodenabstand) gestaltet werden, sollte aufgenommen werden.

Christian Brunner hält in einem Gewerbegebiet Zäune für unerlässlich. Die Empfehlung kann aber gerne aufgenommen werden.

Torben Schlieckau würde zudem eine Festsetzung aufnehmen, die den Eigentümer verpflichtet eine Photovoltaikanlage auf den Gebäuden zu errichten.

Christian Brunner erklärte, dass hierfür eine Rechtsgrundlage in Bayern nicht vorhanden ist.

Neithard Prell ist der Ansicht, dass die angrenzende Bebauung auch mit im Auge behalten werden sollte. Er sieht in diesem Bereich ein komplexes Gewerbegebiet und stellt die Frage an den Architekten, wie zukünftig sichergestellt werden kann, dass an den straßenseitigen Hallen auch ein Grünstreifen erhalten bleibt. Im Bereich der ersten Änderung ist hier seitens des Eigentümers nichts geschehen.

Berthold Just erklärte, dass die bestehenden Gebäude nicht Teil der 2. Änderung sind. Hinsichtlich der Grünordnung im Bereich der 2. Änderung wurden die Einwände des Bund Naturschutz abgewogen.

Neithard Prell schlägt dennoch vor, mit dem Grundstückseigentümer und Bauwerber zu sprechen und so eine Verbesserung zu erzielen. Weiterhin sollte darüber nachgedacht werden, dass ein Ausbau der Königsheidestraße für den Schwerlastverkehr auf Kosten des Eigentümers gehen sollte.

Christian Brunner hält einen Ausbau aktuell für nicht notwendig. Beim Ausbau würde dies eine Erschließungsmaßnahme darstellen, die auf alle Anlieger umzulegen wäre.

Dominic Leicht interessiert, inwieweit es möglich ist, bei einem bestehenden Bebauungsplan Renaturierungsmaßnahmen zu ergreifen. Vor allem im Hinblick auf einen Bestandsschutz hält er dies für schwer umsetzbar, ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Berthold Just hält es für möglich, sieht aber auch gewisse Probleme.

#### **Beschluss**

aa) Als neue Nr. 26 wurde in den Plan aufgenommen:  
„Zäune müssen 10 cm Boden- oder Sockelabstand haben, damit Kleintiere wechseln können.“

#### **Abstimmungsergebnis**

Ja: 18, Nein: 0

#### **Abstimmungsbemerkung**

Udo Lindlein war bei der Beschlussfassung abwesend.

#### **Beschluss**

ab) Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend des als **Anlage** beigefügten Abwägungsvorschlages abgewogen.

#### **Abstimmungsergebnis**

Ja: 19, Nein: 0

#### **Beschluss**

b) Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen.

#### **Abstimmungsergebnis**

Ja: 19, Nein: 0

### **8. Sanierung und Teilneubau Staudenzentrum Haselhof; Vergabe der Fensterbauarbeiten**

#### **Sachverhalt**

Die Vergabe "Fensterbauarbeiten" wurden als freihändige Vergabe durchgeführt. Drei Firmen hatten bis zum festgesetzten Zeitpunkt ein richtig und vollständig ausgefülltes Leistungsverzeichnis eingereicht. Die Angebotssumme des wirtschaftlichsten Anbieters liegt bei 22.557,64 €.

#### **Beschluss**

Der Auftrag "Fensterbauarbeiten" wird an den wirtschaftlichsten Anbieter mit der Angebotssumme i. H. v. 22.557,64 € vergeben.

#### **Abstimmungsergebnis**

Ja: 19, Nein: 0

## **9. Genehmigung von Notarurkunden**

### **Beschluss**

Der nach der Gemeindeordnung beschlussfähige Gemeinderat hat vom Inhalt der Urkunde des Notars Dr. Ulrich Simon, Bayreuth, vom 25.08.2020 (UR-Nr. 2005 S/2021) Kenntnis genommen. Alle darin abgegebenen Erklärungen werden vorbehaltlos und ohne Einschränkungen genehmigt.

### **Abstimmungsergebnis**

Ja: 19, Nein: 0

## **10. Verschiedenes**

### **Sachverhalt**

#### **Nachnutzung Feuerwehrgerätehaus Bindlach**

Helmut Steininger bittet, nachdem vergangene Woche der Spatenstich bzw. Bohrbeginn am neuen Feuerwehrgerätehaus stattgefunden hat, um Erörterung, was im alten Gerätehaus entstehen kann. Er beantragt, in einer der nächsten Sitzungen einen Tagesordnungspunkt zur Nachnutzung vorzusehen. Christian Brunner schlägt vor, bei der geplanten Klausurtagung hierzu Ideen auszutauschen und vorerst keinen Tagesordnungspunkt vorzusehen. Helmut Steininger ist der Ansicht, dass der Anstoß in öffentlicher Sitzung erfolgen sollte, er bittet deshalb seinen Antrag zu behandeln.

Um 20:35 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

### **Gemeinde Bindlach**

Christian Brunner  
Erster Bürgermeister

Florian Dörfler  
Protokollführer