

**Antworten der Träger öffentlicher Belange zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Bowlinganlage Bindlacher Berg“,
Gemeinde Bindlach;**

Eingegangene Stellungnahmen aus der Bürger- und Behördenbeteiligung:

I. Behördenbeteiligung:

**Die Stellungnahmen wurden am 30.07.2021 den Trägern öffentlicher Belange zugeleitet.
Stellungnahmen waren erbeten bis zum 03.09.21**

	Träger / Behörde	geantwortet: Inhalt	Abwägungsvorschlag zur Sitzung am 4.10.2021	Abst.ng Gem.rat dafür /dageg.
1.)	Regierung von Oberfr. Postfach 11 01 65 95420 Bayreuth	<p>10.08.2021 Gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Bindlach bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Aus baurechtlicher Sicht wird um Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Satzung muss vor der Bekanntmachung ausgefertigt werden. Wir regen an, dies in auch in den Verfahrensvermerken der Planzeichnung zu dokumentieren und verweisen insofern auf Anhang A (S. 205) der Planungshilfen für die Bauleitplanung (p 18/19). - Die Begründung ist unzureichend. Es fehlen Ausführungen zu den Zielen, Zwecken und wesentlichen Ausführungen der Planung, § 2a Nr. 1 BauGB. Daneben fehlen Ausführungen zur Verfahrenswahl und zum Umweltbericht. - Es fehlen die Angaben d. Gemarkung Benk. - Auch die zeichnerischen Festsetzungen halten wir für problematisch. Eine Rechtsgrundlage für die Festsetzung der konkreten Nutzung von Gebäuden (hier: Maschinenhalle bzw. Lager-, Büro-, Werkstattnutzung) ist nicht ersichtlich. - Wenn erst eine in den textl. Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug genommene DIN-Vorschrift abschließend bestimmt, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind, ist den dargelegten rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen nicht allein dadurch genügt, dass die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt macht. Sie muss vielmehr sicherstellen, dass die Betroffenen auch von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Das kann sie dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit hält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist (BVerwG, Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21/10). Und es wird auf „das Erfordernis der Auslegung“ hingewiesen und angeregt, einen entsprechenden Hinweis in die Bebauungsplanurkunde aufzunehmen. 	<p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Ausfertigung der Satzung wird in die Verfahrensvermerke aufgenommen.</p> <p>Begründung wurde ergänzt, auch zur Verfahrenswahl, wie in neue Ziff. 13 erwähnt.</p> <p>Gemarkungsangabe wird ergänzt</p> <p>Es entspricht ausdrücklich der Absicht der Gemeinde Bindlach die Nutzung zu präzisieren.</p> <p>Die in den Festsetzungen erwähnte DIN ist „14090 Flächen für die Feuerwehr“. Die Norm wird bei der Gemeinde Bindlach künftig mit dem Bebauungsplan bereitgehalten. Dies wurde auch in die Festsetzung bei neue Nr. 14 aufgenommen.</p>	

		<p>- Eine Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Immissionsgrenzwerten ist nicht ersichtlich. Festgesetzt werden können nur bauliche oder technische Maßnahmen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, worunter Emissions- oder Immissionsgrenzwerte nicht fallen (BVerwG, Beschluss vom 10-08-1993 - 4 NB 2/93).</p>	<p>Die bisherige Nr. 11 der 1. Änderung wird nicht als Festsetzung in die 2. Änderung übernommen. Dafür wird in neue Nr. 21 festgelegt, dass bei Bauanträgen mit einem Schallschutzgutachten nachzuweisen ist, dass die Grenzwerte für die in der Nähe liegenden Wohngebiete nicht überschritten werden.</p>	
2)	<p>Regionaler Planungsverband Oberfranken Ost Postfach 16 65 95015 Hof / Saale</p>	<p>06.08.2021 Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwände</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>	
3.a)	<p>Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth</p>	<p>02.09.2021</p> <p>I. Baurecht</p> <p>1. Auf dem Bebauungsplan sollten noch die einschlägigen Rechtsgrundlagen ergänzt werden. Gleichzeitig sollten diese insgesamt auf die jeweils gültige Fassung abgestimmt werden.</p> <p>2. In der Planzeichnung sollte die (verkehrs-mäßige) Erschließung/Zufahrt zum Grundstück ergänzt und eingezeichnet werden.</p> <p>3. Den Unterlagen ist noch eine ausführliche Begründung über Anlass, Ziel und Zweck der Planungen beizufügen. Insbesondere ist dabei auf die einzelnen Änderungen einzugehen. Insofern können zum jetzigen Zeitpunkt auch keine abschließenden, fachlichen Aussagen erfolgen.</p> <p>4. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die in einem Mischgebiet geltende bzw. vorgesehene Grundflächenzahl (Orientierungswert für Obergrenzen) generell 0,6. Im Rahmen der Änderung soll jedoch für den gesamten Bereich, welcher von der zweiten Änderung betroffen ist, allerdings 0,8 als GRZ angesetzt werden. Die deutliche Erhöhung der GRZ wäre (ebenfalls innerhalb der Begründung) zu beschreiben.</p>	<p>Die Rechtsgrundlagen wurden aufgenommen.</p> <p>Die Zufahrt wurde durch einen Pfeil markiert.</p> <p>Begründung und Inhaltsbeschreibung wurden dahingehend ergänzt, dass die Gemeinde Bindlach für innerörtlich vorhandene Flächen, hier solche die zur wirtschaftlichen Stärkung und Entwicklung von Arbeitsplätzen dienen, Baurecht begründet, auch um Ausweisungen im bisher unbeplanten Außenbereich zu vermeiden (Nachverdichtung). Dafür ist die, lt. FLNP der Gemeinde Bindlach bereits seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.46 (Rechtskraft vom 14.09.2001) als Mischgebiet ausgewiesene Fläche, geeignet.</p> <p>Im Zuge der 1. Änderung wurde im Nordosten des Gültigkeitsbereichs ein Baufenster für eine Lagerhalle ausgewiesen (Rechtskraft vom 20.04.2018). Im Zuge des Verfahrens dieser Änderung wurde ein Schallgutachten erarbeitet, das seitdem Bestandteil des Bebauungsplans ist (Nr.11 der 1. Änd.). Urfassung und 1. Änderung liegen dem LRA vor.</p> <p>Aufgrund der örtlichen Situation, dass es sich zu großen Teilen bereits um eine vorhandene Betonfläche aus früherer Kasernennutzung handelt, wird eine Festlegung mit GRZ 0,8 für angemessen angesehen. Dies wird in der Begründung entsprechend ergänzt.</p>	

		<p>5. Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich der zweiten Änderung, im Vergleich zum Ursprungsplan, nicht geändert. Nach wie vor bleibt die Typisierung als „Mischgebiet“ (MI) bestehen. Allerdings stellt sich die Frage, inwiefern der geltende Gebietscharakter, insbesondere nach Rechtskraft der vorliegenden 2. Änderung, noch der Realität entspricht. Die neuen Baufenster dienen der Ausweisung für Lager-, Büro- und Werkstattgebäude sowie für eine Maschinenhalle. Zusammen mit der OK-Bowling Anlage liegt in diesem Bereich (bis jetzt) keinerlei Wohnnutzung vor. Mischgebiete sehen aber auch gerade Wohnbebauungen und Wohnnutzung vor. Die Gemeinde Bindlach ist deshalb dazu angehalten, nochmals die weitere Festlegung der Gebietsklassifizierung (im Rahmen dieser zweiten Änderung) zu prüfen.</p> <p>6. Auf die angrenzende Nähe zum Verkehrslandeplatz Bayreuth/Bindlach wird hingewiesen. Die zuständige(n) Behörde(n) sind (sofern noch nicht geschehen) zwingend zu Fortsetzung informieren und an den Planungen zu beteiligen. Auf deren Stellungnahme(n) wird verwiesen. Außerdem sollte dieser Sachverhalt ebenfalls in die noch zu ergänzende Begründung eingearbeitet und hierzu Aussagen getroffen werden.</p> <p>7. Im Bebauungsplan und der Begründung sollte nachstehender Hinweis/Festsetzung noch aufgenommen werden: <i>„Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung“</i></p> <p>Wir verweisen abschließend auf die Stellungnahmen und Einwendungen von Bürgerinnen und Bürgern (insbesondere das Schreiben von Herrn Richter vom 24.08.2021) und bitten diesbezüglich um eine sachgerechte und ordnungsgemäße Behandlung und Abwägung durch den Gemeinderat und die Gemeinde Bindlach.</p> <p>II. Bodenschutzrecht Siehe nachfolgende Spalte Ziff. 3d) mit Stellungnahme von Herrn Sorger, LRA BT vom 17.08.2021</p> <p>III. Wasserrecht <u>Schmutzwasser</u> Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Bindlach endete am 31.12.2020. Derzeit wird das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchgeführt. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Mischwasserbehandlungsbauwerke endete ebenfalls am 31.12.2020. Eine Antragstellung zur Neuerteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgte für die Mischwasserbehandlungsbauwerke gegenwärtig nicht und sollte unverzüglich erfolgen. Auf die u.a. abgaberechtliche Relevanz wird hingewiesen. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den</p>	<p>Die Gebietsklassifizierung des Gebiets wurde im Zuge der Abwägung geprüft. Im westlichen Bereich mit den bestehenden Gebäuden sind durch Umnutzung dieser Gebäude oder durch deren Ergänzung Möglichkeiten für Wohnnutzung gegeben. Auch ist nicht ausgeschlossen, dass in der bestehenden Bowlinganlage, oder in Teilen davon, eines Tages auch Wohnnutzung stattfindet.</p> <p>Das Luftamt Nordbayern wurde am Verfahren beteiligt und zeigte keine Einwände an (siehe Stellungnahme bei Nr. 15)</p> <p>Die Klarstellung zu den Abstandsflächen wurde in den Plan aufgenommen (neue Nr. 18). Es gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Bindlach vom 26.1.2021, jedoch in der jeweils gültigen Fassung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Kläranlage werden zur Kenntnis genommen. Die Erlaubnis für die Kläranlage ist beantragt. Für die Mischwasserbauwerke erfolgt derzeit Abstimmung Landratsamt- Wasserwirtschaftsamt mit dem beauftragten Fachbüro, d.h. ist in Bearbeitung. Zur Kenntnis genommen wird auch der Hinweis zu mineralöhlhaltigem Abwasser. Diese Angaben werden bei entsprechender Bauantragsstellung verlangt und geprüft. Auf die nach § 58 WHG i.V. mit Anhang 49 AbwV erf. Genehmigung, sofern mineralöhlhaltiges Abwasser von über 1 m³/d anfällt, wird in den Plan aufgenommen (siehe neue Nr. 20).</p>	
--	--	---	--	--

		<p>Fortsetzung zu III. Wasserrecht</p> <p>Planungen miteinzubeziehen. Ggf. wird im Rahmen des Werkstattbetriebes eine Genehmigung nach § 58 WHG i. V. m. Anhang 49 AbwV notwendig, sofern mineral-öhlhaltiges Abwasser von über 1 m³/d in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet wird. Hierfür ist eine wasserrechtl. Genehmigung unter Vorlage entsprechender Unterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u> Die 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 46 „Bowlinganlage Bindlacher Berg“ sieht keine Änderungen hinsichtlich der Abwasserbeseitigung vor. Es gelten diesbezüglich demnach die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 21.05.2001. Nach Nr. 4 „Regenwasserrückhaltung und Regenwasserverwendung“ ist das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück in Zisternen zu sammeln und zur Versickerung zu bringen. Lediglich der Überlauf des Versickerungsschachtes darf an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Im Bereich des Bindlacher Bergs ist bekannt, dass grundsätzlich kein sickerfähiger Boden vorherrschend ist. Die bisher errichteten Versickerungsanlagen, welche aufgrund der hohen Quadratmeterzahl der angeschlossenen Dach- und Hofflächen der Erlaubnispflicht unterliegen, funktionieren nur bedingt.</p> <p>Auf die TRENOG, TRENGW und NWFreiV wird hingewiesen. Werden die Voraussetzungen der vorgenannten Vorschriften nicht erfüllt, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis am LRA BT zu beantragen. Es ist festzustellen, dass gegenwärtig weder die tatsächliche noch die rechtliche Erschließung gesichert ist. Es ist mindestens ein sickerfähiger Boden im Vorhabensbereich nachzuweisen. Nach wie vor wird der Gemeinde Bindlach dringend geraten, für die Entwässerungssituation am Bindlacher Berg eine Gesamtlösung anzustreben. Anspr.part.: Fr. Knarr, Tel.: 0921-728/395, Mail: yvonne.knarr@lra-bt.bayern.de</p> <p>IV. Abfallrecht Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, sofern eine Durchfahrtsbreite von mind. 3,60 m für die Müllfahrzeuge gegeben ist. Anspr.part.: Hr. Bittner, Tel.: 0921-728/401, christian.bittner@lra-bt.bayern.de</p>	<p>Die Festsetzung des Bebauungsplans wird beibehalten, insbesondere da das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit Mitteilung vom 27.07.2021 auf die Zulässigkeit von Zisternen verweist. Die Festsetzung Nr. 4 aus der Urfassung wird um die neue Nr. 22 ergänzt: „Wenn eine Versickerung von den Bodenverhältnissen her nicht möglich ist, ist eine wirksame Pufferung des Regenwassers mit einem gedrosselten Ablauf herzustellen. Der zulässige Drosselabfluss ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Gemeinde Bindlach festzulegen“.</p> <p>Der Hinweis auf die Bestimmungen nach TRENOG, TRENGW und NWFreiV wird in den Plan als neue Nr. 23 aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
--	--	---	---	--

		<p>V. Sonstiges</p> <p>Von Seiten des FB 45 – Immissionsschutz wurden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen. Der Kreisbrandrat (Hr Schreck) und die Fachstelle FB 45 - Naturschutz (Hr Wurzel) wurden direkt durch das Ing.-Büro Just am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen müssten vorliegen. Ansonsten bitten wir entsprechend um Rückmeldung oder Kontaktaufnahme mit der entspr. Stelle.</p> <p>Aufgrund der o. g. Punkte, Schwierigkeiten und notwendigen Ergänzungen, bitten wir dringendst um eine erneute Beteiligung an den Planungen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB. Zusätzlich sollte hierbei auch ggf. eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde sieht die Grundsätze der Planung nicht soweit berührt, dass eine erneute Auslegung des Planentwurfs wegen der vorl. 2. Änd. erforderlich ist (vgl. Verfahren zur 1. Änderung) Die Abwägung und Ergänzungen werden mit dem Satzungsbeschluss übermittelt.</p>	
3 b)	Landratsamt Bayreuth Herr Wurzel – Natur- und Umweltschutz	Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt		
3 d)	Landratsamt Bayreuth Hr Sorger - Altlasten	17.08.2021 Für die betreffende Fläche Flur-Nr. 963/14 , Gemarkung Benk, bestehen keine Einträge im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG. Bereiche B und C: Da es sich hierbei um einen ehemaligen Abstellplatz für Militärfahrzeuge handelt, wird auf die zuverlässige Beachtung der Nr. 15 (vormals Nr. 9 der 1. Änderung des Bebauungsplans) der Festsetzungen der 2. Änd. des Bebauungsplans hingewiesen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wie beschrieben ist die Festsetzung bereits enthalten. Siehe ferner neue Nr. 19 zu Bodenuntersuchung und Bodenfunktionsbewertung.	
3 e)	Landratsamt Bayreuth Kreisbrandrat Hermann Schreck	Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen.	
4)	WWA Hof Jahn 4 95030 Hof	31.08.2021 1. Altlasten Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Bowling-Anlage Bindlacher Berg“ wurde vom damaligen WWA Bayreuth mit Schreiben 1-4622-228 vom 09.07.2001 und 1-4622-BT-9816/2017 vom 05.12.2017 Stellung genommen. Die dort hinsichtlich Boden- und Grundwasserschutz getroffenen Festlegungen haben prinzipiell weiterhin Bestand. Sollten im Zuge der geplanten Errichtung der Gebäude trotz Betonfläche Bodeneingriffe vorgenommen werden (z. B. Fundamentaushub) und dabei Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, sind ein im Altlastenbereich versiertes Fachbüro hinzuzuziehen und die zuständigen Behörden zu informieren. Bei Aushubmaßnahmen sind unseres Erachtens abfallrechtlich relevante Belastungen nicht auszuschließen. Die diesbezüglich erforderlichen Maßnahmen wären mit der Abfallrechtsbehörde abzustimmen.	<p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Hinweis auf Altlasten in bislang Nr. 9, neue Nr. 15 enthalten.</p>	

		<p>Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erachten wir ein Versickern von Niederschlagswasser für nicht zielführend.</p>	<p>Die Gemeinde wird an ihrer Festsetzung zu Zisternen und zur Versickerung aus der Urfassung des Bebauungsplans (vgl. Ziff. 4 der Urfassung) festhalten, insbesondere da das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit Mitteilung vom 27.07.2021 auf die Zulässigkeit einer Festsetzung von Zisternen verweist.</p> <p>Ferner wird darauf verwiesen, dass der Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden kann, was bereits festgesetzt ist.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 4 aus der Urfassung wird um die neue Nr. 22 ergänzt:</p> <p>„Wenn eine Versickerung von den Bodenverhältnissen her nicht möglich ist, ist eine wirksame Pufferung des Regenwassers mit einem gedrosselten Ablauf herzustellen. Der zulässige Drosselabfluss ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Gemeinde Bindlach festzulegen“.</p> <p>Der Hinweis auf die Bestimmungen nach TREN OG, TRENGW und NWFreiV wird in den Plan als neue Nr. 23 aufgenommen.</p>	
		<p>2. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz</p> <p>Angaben zur geplanten Bebauung und zum Wasserbedarf wurden nicht gemacht. Wir gehen davon aus, dass das Gelände an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde angeschlossen und daraus ausreichend versorgt werden kann. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.</p> <p>Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.</p> <p>Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.</p>	<p>Die Wasserversorgung im Ortsteil Bindlacher Berg ist gesichert. Die erf. Leitungen liegen bereits im Grundstück.</p> <p>Die Frage nach Bodenuntersuchung und der Bodenfunktionsbewertung wird in den Bebauungsplan unter neue Ziff. 19 aufgenommen. Diese Zusammenhänge sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren und der Bauausführung zu beachten.</p> <p>Diese Zusammenhänge sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren und der Bauausführung zu beachten. Es wird darauf verwiesen, dass ein Großteil der betroffenen Fläche bereits versiegelt ist.</p>	

		<p>3. Gewässerschutz und Abwasserentsorgung Dem Bebauungsplan können keine Angaben zur Entwässerung der Grundstücke entnommen werden. Das Entwässerungskonzept ist dem Wasserwirtschaftsamt Hof vorzulegen. Ob die Erschließung hinsichtlich der Abwasserentsorgung gesichert ist, kann erst danach beurteilt werden.</p> <p>Allgemeine Hinweise: Wir weisen darauf hin, dass neu erschlossene Flächen im Trennsystem entwässert werden sollen (§ 55 Abs. 2 WHG). Auch bei gesammelten Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 1, Satz 2 WHG). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes gehört auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Wir weisen darauf hin, dass vorher nachweislich sicherstellen muss, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer oder die Versickerung ins Grundwasser von bebauten und befestigten Flächen stellt grundsätzlich eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar. Dementsprechend ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Im Einzelnen sind hier unter anderem die NWFreiV, TRENGW, TRE-NOG sowie einschlägige Technische Regeln und eventuell lokale Regelungen zu beachten.</p> <p>Des Weiteren wird eine Dachbegrünung empfohlen, da sie eine positive Wirkung auf den Wasserhaushalt hat und den weiterzuleitenden Abfluss verringert. Dies hat u.a. Auswirkungen auf die Dimensionierung auf die Versickerungsanlage bzw. den Niederschlagswasserkanal. Zusätzlich ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und Mischwasserbehandlungsanlagen sowie die Dichtheit der Kanalisation von der Gemeinde zu gewährleisten. Momentan wird für die Gemeinde Bindlach eine Generalentwässerungsplanung erstellt. Die neu erschlossenen Flächen müssen hierbei Beachtung finden.</p>	<p>Ein Entwässerungskonzept ist im Zuge der Bauantragsstellung zu prüfen. Am Bindlacher Berg gibt es ein funktionierendes Trennsystem an das angeschlossen werden kann.</p> <p>Trennsystem vorhanden.</p> <p>Zu wasserrechtlich siehe auch bei 3a) III (vgl. LRA) Sonst zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde wird an ihrer Festsetzung zu Zisternen und zur Versickerung aus der Urfassung des Bebauungsplans (vgl. Ziff. 4 der Urfassung) festhalten, insbesondere da das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit Mitteilung vom 27.07.2021 auf die Zulässigkeit einer Festsetzung von Zisternen verweist. Ferner wird darauf verwiesen, dass der Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden kann, was bereits festgesetzt ist.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 4 aus der Urfassung wird um die neue Nr. 22 ergänzt: „Wenn eine Versickerung von den Bodenverhältnissen her nicht möglich ist, ist eine wirksame Pufferung des Regenwassers mit einem gedrosselten Ablauf herzustellen. Der zulässige Drosselabfluss ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Gemeinde Bindlach festzulegen“.</p> <p>Eine Dachbegrünung wird als Empfehlung mit neue Nr. 24 aufgenommen. Auf eine Abwägung mit der Zulässigkeit von Anlagen zur Kollektion von Sonnenenergie wird dazu verwiesen.</p> <p>Die Kanalisation ist ausreichend leistungsfähig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
5)	Staatliches Bauamt Bayreuth Postfach 1101636 95420 Bayreuth	Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen.	

6.)	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth Wittelsbacher Ring 15 95444 Bayreuth	30.07.2021 Keine Äußerung	Wird zur Kenntnis genommen	
7)	Bayernwerk Netz AG Kundencenter KU Hermann-Limmer-Str.9 95326 Kulmbach	02.08.2021 Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. <u>Kabel</u> Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. <u>Kabelplanungen</u> Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Mon.) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet	
8)	TenneT TSO GmbH Luitpoldstr. 51 96052 Bamberg	30.07.2021 die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.	Zur Kenntnis genommen und beachtet	
9)	Direktion f. Ländliche Entwicklung Nonnenbrücke 7a 96047 Bamberg	Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet	
10)	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Schloß Seehof 96117 Memmelsdorf	11.08.2021 Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: Bodendenkmalpflegerische Belange: Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Hinweis zu Bodenfunden ist bereits im Bebauungsplan (Urfassung Zif. 5) enthalten.	

		<p>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>		
11)	Gewerbeaufsichtsamt Coburg Postfach 1754 96407 Coburg	Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt	Zur Kenntnis genommen	
12)	Bund Naturschutz Kreisgruppe Bayreuth Alexanderstr. 9 95444 Bayreuth	<p>02.09.2021</p> <p>Generell: Laut Ihrem Archiv „abgeschlossene Bauverfahren“ bezieht sich das hier vorliegende Vorhaben (aktuelle als Nr. 46) auf den BBP Nr. 47 „Bowlinganlage Bindlacher Berg“, in Kraft getreten am 14.09.2001. Dies sollten Sie bitte überprüfen.</p> <p>Zudem ist uns aufgefallen, dass in Ihrem BBP 46 (oder 47?) vom 14.9.2001 gemäß Punkt 3 „Grünordnung“ auf der Grünfläche entlang der Nordgrenze (Fußweg) heimischen Bäumen und Gehölzen zu pflanzen sind. Jedoch zeigt es sich, dass dies niemals erfolgt ist oder die Bepflanzung wieder beseitigt wurde!</p> <p>Bezgl. möglicher Altlasten (Militärgebiet): hier ist es zwingend notwendig, die entsprechende bodenkundliche Sondierung auf Verunreinigungen mit Schadstoffen durch die jahrzehntelangen Tätigkeiten der militärischen Nutzung vor Umsetzung des Bauvorhabens festzuschreiben und durchzuführen und ggf. eine Altlastsanierung zu beauftragen bevor die Baumaßnahmen beginnen.</p> <p>Im Detail: <u>Einfriedungen</u> Es muss sichergestellt werden, dass die Einfriedungen für Kleintiere durchlässig bleiben. Stichwort Biotopvernetzung (Art. 19 BayNat SchG). Hier bedingen wir die Zulässigkeit von Holzzäunen (und Vergleichbares) mit senkrechter Lattung (ausreichend Lücken-Abstand) und ohne Sockel zur Durchlässigkeit von Kleintieren festzusetzen. Es sollte auf nicht durchgängige Einfriedungen wie Maschen- drahtzäune oder Mauern und Vergleichbares verzichtet werden.</p> <p>Evtl. vorhandene Drahtzäune oder nicht durchgängige Mauern etc. müssen zurückgebaut werden!</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Gemeinde wird den Eigentümer auf den Sachverhalt hinweisen und bei neuen Bauanträgen darauf achten, dass die Festsetzungen zur Grünordnung eingehalten werden.</p> <p>Hinweis auf Altlasten in bislang Nr. 9, neue Nr. 15 enthalten. Die Frage nach Bodenuntersuchung und der Bodenfunktionsbewertung wird in dem Bebauungsplan unter neue Ziff. 19 aufgenommen. Diese Zusammenhänge sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren und der Bauausführung zu beachten.</p> <p>Einfriedungen sind im B-Plan bewusst nicht geregelt. Das Gelände ist bisher nach Westen und Süden unbezäunt. Für Zäune gelten die Festsetzungen der BayBO.</p>	

		<p><u>Nebenanlagen</u> Laut §14 Abs. 1 BauNVO kann im B-plan ...<i>"die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden."</i> Sowohl laut §12 (6) BauNVO kann im Bplan ...<i>"festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen."</i> Weiterhin gilt im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB die Vermeidung von unnötiger Bodenversiegelung zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit von Natur und Umwelt. Daher schlagen wir vor, die Errichtung von Nebenanlagen wie Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen laut §14 Abs. 1 BauNVO zu untersagen (ausgenommen Versorgung mit Strom, Wasser, Wärme, Kommunikation im Sinne §14 Abs. 2 und 3). Die (falls überhaupt) benötigten Nebenanlagen sollten innerhalb der im besagten Vorhaben eh großzügig ausgewiesenen Baugrenzen beschränkt bleiben. Dies macht das Vorhaben nicht unmöglich, da durch eine entsprechende darauf aufbauende Festlegung der Baugrenzen die Umsetzung gewährleistet und gleichzeitig eine Ausuferung und unkontrollierte Verbauung von Nebenanlagen verhindert werden kann.</p> <p><u>Park/Stell/Wendeplätze</u> Es muss im Sinne §1a Abs. 2 BauGB eine unnötige Bodenversiegelung verhindert werden. So müssen diese Flächen für Niederschlagswasser durchlässig festgeschrieben werden (z.B. Verwendung wassergebundener Befestigungen oder andere zielführender Methoden) insofern eine Belastung mit ökotoxischen Stoffen ausgeschlossen werden kann. Hierfür gibt es neben dem BauGB ausreichende Ermächtigungsgrundlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO i. V. m §1a Abs. 2 BauGB). Zudem fordern wir, die großen vorh. Betonflächen (Panzerstellflächen etc.) zwischen den Bereichen A, B und C soweit wie möglich zu entsiegeln (Begrünung z. B. durch Bauminseln, Grünrabatte mit heimischen Blühpflanzen u .ä.).</p> <p><u>Nutzung von Solarenergieanlagen</u> Laut Bayerischer Staatsregierung (PM Staat Bayern und laut PM Bundesregierung Juni 2021) wird es voraussichtlich 2022/23 im Baurecht zu einer Pflicht für Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen zumindest für öffentliche oder gewerbliche Gebäude kommen. Zudem ist derzeit laut §14 Abs. 3 BauNVO und Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO der Bau von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren explizit erlaubt. Weiterhin wird aller Voraussicht eine Pflicht für Solarenergienutzung auf Dächern öffentlicher Gebäude im Landkreis Bayreuth eingeführt (aktuelles Klimaschutz-Planziel des LRA).</p>	<p>Die Gemeinde sieht keine Veranlassung die vorhandenen Festsetzungen zu Nebenanlagen und Parkplätzen zu ändern, nachdem ein Großteil der Fläche bereits befestigt ist.</p> <p>Eine Entsiegelung wird im Zusammenhang mit der bisherigen Nutzung (Parkplatzfläche der Bowlingbahn) und der mit der 2. Änderung geplanten Nutzung nicht als sachgerecht angesehen.</p> <p>Solarenergieanlagen sind nach Ziff. 1.2 des Urplans zulässig. Zudem sind auf den großen Bestandsgebäuden (Lagerhallen und Bowlinganlage) bereits Anlagen vorhanden und auf den nach der 2. Änderung möglichen Gebäuden sind nach Darlegung des Eigentümers ebenfalls solche vorgesehen.</p>	
--	--	--	---	--

		<p>Daher muss für das besagte Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bindend im BBP/ Ortsgestaltungssatzung vorgeschrieben (nicht nur empfohlen) und mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten abgestimmt werden. Zur effektiven Nutzung der Solarenergie muss die Lage der Dachflächen entspr. der jeweils pro Gebäude bestehenden örtlichen Gegebenheiten optimal exponiert und geneigt in der Satzung (im BBP) vorgeschrieben werden (s.https://www.solare-stadt.de/region-bayreuth).</p> <p>Neben Solarenergieanlagen auf Gebäudedächern/Fassaden muss eine Überbauung/Überdachung von Park/Stell- und Verkehrsflächen mit Solarmodulen zugelassen werden (mögl. Blendwirkungen sollten eingerechnet werden).</p> <p>Achtung: Falls Solarenergieanlagen gegen jegliche Vernunft (öffentl. Bauträger) nur prinzipiell zugelassen werden, gilt trotzdem, dass vorgehend für eine künftig gesetzlich vorgeschriebene, effektive Nutzung der Solarenergie die Lage der Dachflächen entsprechend der jeweils pro Gebäude bestehenden örtlichen Begebenheiten optimal exponiert und geneigt vorgeschrieben werden muss.</p> <p>Hierfür gibt es ausreichende Ermächtigungsgrundlagen (z.B. §14 Abs.3 BauNVO i. V. m. Art. 57 & 81 BayBO).</p> <p><u>Begründungen</u></p> <p>Dort, wo eine Nutzung der Solarenergie nicht möglich ist, oder in Ergänzung dazu, bedingen wir die Zulassung einer Dach- und Fassadenbegrünung (u. a. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO i.V.m. §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB).</p> <p>Im Plan zur 2. Änd. wird nur zeichnerisch eine „neue“ Grünfläche an der westlichen Grenze inkl. der Südwestecke des Vorhabengebietes angedeutet, jedoch nicht explizit textlich beschrieben.</p> <p>Als Abgrenzung zur Straße Depser Rain und Ecke Goldkronacher Straße schlagen wir vor eine freiwachsende Wildstrauchhecke anzupflanzen. Wir empfehlen die Gehölze dem Naturraum und Standort anzupassen: <i>Rosa rubiginosa</i>, <i>Rosa arvensis</i> und <i>Viburnum lantana</i> sollten durch <i>Rosa vosagiaca</i>, <i>Salix aurita</i> und/oder <i>cinerea</i> und <i>Crataegus laevigata</i> ersetzt werden. Dies schlagen wir auch für die nördliche Grenze entlang Königsheidestraße vor.</p> <p>Die übrigen Rasenflächen sollten als insekten- und kleintierfreundliche Wiesen aufgewertet werden.</p> <p>Die Ansaat autochtoner Stauden und Gräser ist insektenschonend zu pflegen. Mahd im Spätsommer mit rotierenden Überwinterungsflächen, die erst im darauffolgenden Jahr gemäht werden. (siehe Mähkonzept des Stadtgartenamtes Bayreuth.) Pflege der Gehölze durch auf Stocksetzen der Sträucher nur alle 15 bis 20 Jahre, Aufasten der Bäume bei Bedarf.</p> <p>Zudem fordern wir das Verbot von Schotter-, Kies- bzw. Steinfläche und unnötiger Asphalt-</p>	<p>Die Festsetzung einer zwingenden Begrünung der Dächer von Werkstatt, Lager- u. Bürogebäuden wird in diesem Fall von der Gemeinde Bindlach nicht für sinnvoll angesehen, da die Dachflächen auch für Solarenergieanlagen genutzt werden sollen (vgl. bei Abwägung zu vorst. Solarenergieanlagen.) Eine Empfehlung für Dachbegrünung wird als neu Nr. 24 in den Plan aufgenommen, versehen mit dem Hinweis, dass dies mit der ebenfalls zugelassenen Errichtung von Solarenergieanlagen abzuwägen ist.</p>	
--	--	---	---	--

		<p>und Betonflächen. Begründung: Asphalt/Schotter/Steinflächen heizen sich bei intensiver Sonneneinstrahlung extrem auf und generieren so zusätzliche Hitze u. bioklimatischen Stress für Menschen.</p> <p>Zudem wird i. d. R. bei Schotter/Steinflächen ein Vlies oder eine Folie eingebaut und der Boden somit versiegelt und eine Niederschlagswasser-Versickerung verhindert. Zur weiteren Regulierung des Wärme/Hitze-aushaltes sollten über die Ortsgestaltungssatzung helle/weiße oder begrünte Fassaden, Dachmaterialien und sonstige Baukörperoberflächen festgeschrieben werden (z.B. Art. 8 & 81 BayBO).</p> <p>Zweck: Erhöhung der Albedo bzw. Verdunstung, Minderung der Wärme-Absorption, Minderung der bioklimatischen Belastung.</p> <p><u>Wassermanagement</u> Wir begrüßen die im BBP von 2001 festgesetzte Regenwasserrückhaltung (Punkt 4) in Zisternen und ggf. Versickerung vor Ort. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob diese Maßnahme aus dem Jahr 2001 umgesetzt wurde! Für die laut 2. Änd. neuen Bereiche B und C muss eine Umsetzung im Zuge der konkreten Baumaßnahmen gewährleistet sein. Ein entsprechendes dem Klimawandel angepasstes Wassermanagement für das neugeplante o. g. Bauvorhaben mit hoher Bodenverdichtung sollte zwingend erstellt werden (Gewährleistung der Niederschlagswasser-Versickerung, Vermeidung von Bodenversiegelung und Regenwassernutzung für Brauchwasser oder Grünflächenbewässerung).</p>	<p>Schotter- und Steinflächen in Grünflächen werden mit neuer Zif. 25 nicht zugelassen.</p> <p>Seitens des Landratsamtes und des Wasserwirtschaftsamts wird eine wirksame Versickerung wegen der vorh. Bodenverhältnisse bezweifelt. Die Festsetzung Nr. 4 aus der Urfassung wird um die neue Nr. 22 ergänzt: „Wenn eine Versickerung von den Bodenverhältnissen her nicht möglich ist, ist eine wirksame Pufferung des Regenwassers mit einem gedrosselten Ablauf herzustellen. Der zulässige Drosselabfluss ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Gemeinde Bindlach festzulegen“.</p>	
13)	<p>Ferngas Nordb. GmbH Postfach 100813 95408 Bayreuth Antwort über: PLEDOC GmbH Postfach 120255 45312 Essen</p>	<p>27.01.2021 Keine Äußerung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	
14)	<p>Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH Postfach 11 69 95233 Helmbrechts</p>	<p>30.07.2021 Wir dürfen auf unsere im Planungsgebiet befindlichen Erdgasleitungen verweisen. Diese können dem beiliegenden Lageplan näherungsweise entnommen werden. Dieser Plan ist nur für Planungszwecke bestimmt und darf daher nicht an Dritte weitergeleitet werden.</p> <p>Bei Arbeiten im Näherungsbereich unserer Erdgasleitungen ist unsere Anweisung zum Schutz von Versorgungsanlagen zu beachten. Diese ist auf unserer Homepage www.luk-helmbrechts.de unter „Netze“ zu finden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet</p>	
15)	<p>Reg. v. Mittelfranken Luftfahrtamt Nordbayern -Hr. Pierzig Postfach 606 91511 Ansbach</p>	<p>30.07.2021 Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	

16)	Luftsportgemeinschaft Bayreuth e.V. Postfach 100813 95408 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 Ziegelteile 2-4 95448 Bayreuth Über: Schürerstr. 9a 97080 Würzburg	30.08.2021 Gegen die 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr.46 " Bowlinganlage Bindlacher Berg" bestehen von Seiten der D.Telekom Technik GmbH keine Einwände. Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikations- linien unseres Unternehmens. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Tele- kommunikationsverkehr dienenden Tele- kommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbe- sondere Abschnitt 6, zu beachten. Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.	Wird zur Kenntnis genommen	
18)	Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bahnhofstr. 25/27 95444 Bayreuth	05.08.2021 Keine Äußerung	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)	Evang. Kirchengem. Benk Hans Raithel-Str. 45 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 Behördenbeteiligung 20 Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

II. Stellungnahmen von Bürgern:

1)	Karl-Friedrich Richter Flurhofstr 7 95463 Bindlach	23.08.2021 Originalstellungnahme ist anliegend	
----	---	---	--

Karl-Friedrich Richter
Flurhofstraße 7
95463 Bindlach

Bindlach, den 23.08.2021

Gemeinde Bindlach
Rathausplatz 1
D – 95463 Bindlach



Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 „Bowlinganlage Bindlacher Berg“, Zweite Änderung.

hier : Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

**Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Brunner,
sehr geehrte Gemeinderäte*innen,**

obgleich es sich bei der Gemeinde Bindlach nicht um die kleinste und wirtschaftlich schwächste Gemeinde im Landkreis Bayreuth handelt, ist Ihre bauplanerische Leistung so schwach und ein derartiges Fiasko, dass man sich fragt, ob die Gemeinden eigentlich noch die Planungs- und Verwaltungskraft haben, um Bebauungsplanungen angesichts der durch den Klimawandel geforderten Anpassungen noch bewerkstelligen zu können.

Und das, obwohl die Gemeinde Bindlach – wie auch bei der nun ausgelegten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 - schon seit Jahren professionelle Planungshilfen in Anspruch nimmt.

Müsste eventuell die nächste Gemeindegebietsreform in Angriff genommen werden, um hinreichend leistungsfähige Kommunen zu schaffen oder sollte nicht die Planungshoheit den verwaltungstärkeren Landkreisen übertragen werden ?

Es kommt hinzu, dass die Gemeinde in Überschätzung Ihrer Planungsfähigkeiten meint mit einem vereinfachten Verfahren ein tragfähiges Planungskonzept erstellen und auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und eine wiederholte Einschaltung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB verzichten zu können.

Dabei ist sie offenbar noch nicht einmal in der Lage den vorhandenen Baubestand ordentlich in die Planungen aufzunehmen. Es fehlt offensichtlich die Darstellung der weiteren Lagerhallen in der Südostecke und an der Ostseite des ursprünglichen Baugebietes. Außerdem handelt es sich um eine Planung der weiteren Bebauung in einer Bauverbotszone, die einer besonders intensiven Prüfung in einem Normalverfahren bedarf, weshalb es ermessensfehlerhaft erscheint, dass die Gemeinde Bindlach dennoch vom vereinfachten Planungsverfahren gemäß § 13 BauGB Gebrauch machen will, zumal durch die weitere Zulassung von Maschinen- und Lagerhallen sowie von Büro- und Werkstattnutzung der Charakter des dortigen Mischgebietes schon sehr in die Richtung eines Gewerbegebietes verschoben wird, weshalb wohl auch die Grundzüge der bis-

herigen Planung tangiert werden, sodass das sog. vereinfachte Verfahren sowieso unzulässig ist.

Im Einzelnen ist einzuwenden:

A) Verfahrensmäßig:

Ich halte die Anwendung von § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren - nicht für ermessensgerecht, weil das gesamte Baugebiet innerhalb des 1,5 km Radius um den Mittelpunkt des Verkehrslandeplatzes Bayreuth/Bindlach liegt, in dem nach § 17 Nr.1 LuftVG jedwede Bebauung untersagt ist.

Jedenfalls ist aus den Planungen nicht ersichtlich, dass bei Errichtung des Verkehrslandeplatzes von der Festsetzung einer beschränkten Bauverbotszone abgesehen worden wäre bzw. dass die Luftfahrtbehörden gemäß § 13 LuftVG diese Geländeteile von ihrer Zustimmung zu jedweder Bebauung ausgenommen hätten.

Das gilt insbesondere auch deswegen, weil bisher nur eine Traufhöhe von 3,5 m (OK-Bowling) bzw 6,5 m (für die Lagerhalle im Bereich der 1. Bebauungsplanänderung) zulässig war, während in der Fassung der 2. Bebauungsplanänderung auch Firsthöhen von 8,5 und 9,5 m Höhe zulässig sein sollen.

Außerdem werden meines Erachtens durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der bisherigen Planung berührt, was ein Vorgehen gemäß § 13 BauGB unmöglich macht. Angesichts der Errichtung zweier großer Lagerhallen auf dem ursprünglichen Bebauungsplangelände und der Neuzulassung einer Maschinenhalle und einer weiteren Lagerhalle mit Büro- und Werkstattnutzung neben der vorhandenen OK-Bowlingbahn kann von einer Mischgebietenutzung gemäß § 6 BauNVO wohl nicht mehr die Rede sein. Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und untergeordnet auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Hier sollen im Baugebiet nur Gewerbebetriebe und die Bowlingbahn zugelassen werden. Eine Wohnnutzung findet im gesamten Baugebiet nicht statt.

Deshalb ist die Aufrechterhaltung der Nutzungsart „Mischgebiet“ nach der Zulassung von ca. 2500 qm gewerblich genutzter Hallenbauten meines Erachtens fehlerhaft. Es handelt sich wohl eher um ein Gewerbegebiet mit der ausnahmsweise zuzulassenden Bowlingbahn im Sinn von § 8 Abs. 1 i.V.m.Abs. 2 Nr. 4 oder Abs 3 Nr. 3 BauNVO

Soweit tatsächlich ein vereinfachtes Verfahren zulässig sein sollte, ist zumindest fehlerhafter Weise in der Auslegungsbekanntmachung entgegen § 13 Abs. 3 S. 2 BauGB nicht darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, was zur Wiederholung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB führen dürfte.

Dann hätte man gleich das reguläre Bebauungsplanänderungsverfahren durchführen können und sollen.

B): In der Sache möchte ich zu **4 Planungskomplexen Einwendungen erheben.**

1. Die Klassifizierung des Baugebietes Nr. 46 als Mischgebiet ist fehlerhaft.

Mit der jetzigen 2. Änderung des Bebauungsplanes wird in dem insgesamt als Mischgebiet deklarierten Gebiet eine Maschinenhalle mit fast 1000 qm Grundfläche und eine Lagerhalle samt Büro- und Werkstattnutzung mit fast 1500 qm Grundfläche zugelassen.

Errichtet sind im Baugebiet zwei größere Lagerhallen und die in Bindlach bekannte OK-Bowlingbahn. Da damit das Baugebiet weitgehend ausgeschöpft ist, ist festzustellen, dass im ganzen Mischgebiet kein einziges Bauwerk mit Wohnnutzung vorgesehen oder errichtet ist.

Ein Mischgebiet dient nach § 6 Abs. 1 BauNVO „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Angesichts der Tatsache, dass im Baugebiet kein einziges Wohngebäude vorgesehen ist, ist das Gebiet, in dem nur Lager- und Maschinenhallen mit gelegentlicher Büro- und Werkstattnutzung sowie die als Vergnügungsstätte nur ausnahmsweise oder in den gewerblich geprägten Teilbereichen zulässige Bowlinganlage (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 oder Abs. 3 BauNVO) errichtet sind oder zugelassen werden sollen, keineswegs als Mischgebiet zu klassifizieren. Es handelt sich vielmehr um ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, in dem die Bowlinganlage als Sport- oder Vergnügungsstätte nach § 8 Abs 2 Nr 4 oder ausnahmsweise nach Abs.3 Nr. 3 BauNVO zulässig ist.

Sollte das Gebiet im Flächennutzungsplan ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen sein, wird zusätzlich gegen das Gebot verstoßen den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB).

Von einer Fortentwicklung und Konkretisierung der Bauleitplanung kann aber nicht gesprochen werden, wenn aus einem Mischgebiet im Sinn des § 6 BauNVO ein Gewerbegebiet im Sinn des § 8 BauNVO gemacht wird.

Im Übrigen wäre dann zumindest in einem Parallelverfahren auch der in Bindlach so sträflich vernachlässigte Flächennutzungsplan zu ändern, was offenbar nicht geschieht.

2. Beachtung der Nachbarschaft des Verkehrslandeplatzes Bayreuth / Bindlach.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes selbst keinen Bezug zum nahegelegenen Verkehrslandeplatz aufweist, ist aus leidvoller Erfahrung in der Vergangenheit zunächst darauf hinzuweisen, dass der Einwendungsbereich keineswegs nur auf die Änderungsvorschriften selbst beschränkt ist. Eine Änderung ist eben keine Ersetzung des ursprünglichen Planes mit der Folge, dass nur die geänderten Bestimmungen noch von Bedeutung sind, sondern bei einer Änderung in Teilbereichen und bei Detailfestsetzungen gelten die nicht geänderten Festlegungen unverändert weiter und der gesamte Plan gilt ab sofort eben in der Fassung der (teilweisen) Änderungen. Deshalb kann natürlich eingewendet werden, dass auch von der Gemeinde nicht zur Änderung in Betracht genommene Regelungen zu ändern sind, wenn sie sich als nicht tragfähig und änderungsbedürftig erwiesen haben, ohne dass die planende Gemeinde das erkannt hätte. Dieser sich auch auf bisher unberührt gebliebene Festlegungen erstreckende Änderungs- und Prüfungsumfang wird umso klarer und deutlicher, wenn – wie hier – die Gemeinde in den Festlegungen der 2. Änderungsfassung erklärt, dass **„alle übrigen Festsetzungen unverändert aus dem Stand des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes 46 „Bowlinganlage Bindlacher Berg „ vom 27. 07. 2001 und der rechtskräftigen 1. Änderung übernommen werden“**

Gesetzlich ist eine Beschränkung des Einwendungsumfanges auf die Änderungsfassungen ohnehin nur für den Fall vorgesehen, dass die Auslegung eines Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB wegen notwendig gewordener Planänderungen wiederholt werden muss (§ 4 a Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB.

Um einen solchen Fall handelt es sich hier aber überhaupt nicht.

Die somit fortgeltenden Regelungen in Nr. 6 der textlichen Festsetzungen bezüglich des benachbarten Verkehrslandeplatzes Bayreuth / Bindlach sind zum Teil rechtlich fehlerhaft und werden im Übrigen der Rechtslage beileibe nicht gerecht. Sie sind in jedem Fall bei dieser Änderungsgelegenheit neu festzulegen.

Der Hinweis, dass von dem nahegelegenen Verkehrslandeplatz Bayreuth sowie den zu- und abfliegenden Flugzeugen Geräuscheinwirkungen ausgehen, sodass bei direkten Überflügen im Einzelfall Spitzenpegel auftreten, die über dem Planungsrichtpegel von Leg 55 db(A) liegen, wird zutreffend sein, **wird aber den aus der Nachbarschaft dieses Verkehrslandeplatzes folgenden Beeinträchtigungen überhaupt nicht gerecht.**

Mit keinem Wort wird erwähnt, dass das gesamte Baugebiet innerhalb des 1,5 km Radius um den Mittelpunkt des Verkehrslandeplatzes liegt, sodass es in einem wahrscheinlich mit dem Planfeststellungsbeschluss zur Errichtung und zum Betrieb des Verkehrslandeplatzes festgelegten, beschränkten Bauschutzbereich belegen ist, in dem die für Baugenehmigungen zuständige Behörde eine solche nur mit Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde erteilen darf.

Auf diese wesentliche Erschwerung zum Erlangen einer Baugenehmigung ist meines Erachtens unbedingt ebenso hinzuweisen wie auf die eventuellen Lärmeinwirkungen. Denn bei entsprechender Einrichtung eines beschränkten Bauschutzbereiches bedarf innerhalb des 1,5 km Radius um den Verkehrslandeplatzmittelpunkt jedwedes Gebäude der Genehmigung oder der Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur anderwärts zu erteilenden Baugenehmigung (§ 17 Luftverkehrsgesetz – LuftVG).

In keinem Fall hat die Gemeinde die Rechtsmacht in der Bebauungsplansatzung zu normieren, dass der Bauwerber im Baugebiet bzw der entsprechende Grundeigentümer die Geräuscheinwirkungen aus dem Betrieb des nahegelegenen Verkehrslandeplatzes hinzunehmen habe und keine Regressansprüche geltend machen können.

Öffentlich-rechtlich werden solche Ansprüche im Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm geregelt. Zivilrechtlich ist wohl § 1004 BGB eine entsprechende Rechtsgrundlage für Abwehrmaßnahmen.

In beiden Fällen ist nicht ersichtlich, dass diese Gesetze einen Vorbehalt bezüglich andersartiger Anspruchsregelung durch gemeindliche Satzung kennen würden.

Also wie kommt die Gemeinde dazu den Bauwerbern und Grundstückseigentümern, die Ihnen gesetzlich eventuell zustehenden Fluglärmabwehransprüche abzusprechen und die Pflicht zur Hinnahme dieser eventuell übermäßigen Lärmeinwirkungen zu statuieren?

Somit ist auch die Ziffer 6 der fortgelten sollenden ursprünglichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27. 07.2001 zu ändern.

3. Regelung zur Regenwasserrückhaltung und -verwendung in Ziffer 4 der ursprünglichen textlichen Festsetzungen.

Es ist unglaublich mit welcher Wurstigkeit bis Ignoranz sich die Gemeinde Bindlach ihrer Aufgabe entzieht, für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gemäß Art 34 Bayerisches Wassergesetz zu sorgen.

Dabei zeigen doch die strafrechtlichen Ermittlungen gegen den Landrat des Kreises Ahrweiler, der vermutlich aus Unwilligkeit oder Unfähigkeit seinen Aufgaben als Leiter der Katastrophenschutzbehörde nicht gerecht wurde und jetzt krankheitsbedingt sein Amt als Landrat „ruhen“ lässt, dass eine solche Einstellung zu strafrechtlichen Sanktionen führen kann, wenn – wie in diesem Fall - die fehlenden Katastrophenschutzwarnungen und –maßnahmen zum Tode von Mitbürgern geführt haben.

Hier bedarf es keines Geschehens mit Todesfolge.

Allein die Gefährdung einer fremden Sache von bedeutendem Wert reicht beim Herbeiführen einer Überschwemmung zur Bestrafung mit einer Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder zu einer Geldstrafe aus, selbst wenn die Überschwemmung und die Gefährdung der fremden Sache nur jeweils fahrlässig herbeigeführt wurden.

Und es gehört zum strafrechtlichen Einmaleins, dass auch das Herbeiführen einer Überschwemmung durch Unterlassen oder Nichtstun möglich ist, wenn eine Handlungspflicht besteht, wie hier nach Art 34 BayWG. Ich darf insoweit auf die §§ 313 Abs. 1 und 2 sowie 308 Abs. 2 – 6 Strafgesetzbuch hinweisen.

Es erstaunt, dass selbst die eigenen Bindlacher Erfahrungen mit einem Starkregenereignis am 5. und 6. Juni dieses Jahres, bei dem zahllose Keller wiederholt durch frei abfließendes Niederschlagsabwasser wie auch durch Hangwasser geflutet wurden, noch nicht dazu geführt haben von der Laissez faire – Haltung beim Abwassermanagement Abstand zu nehmen und endlich ein den naturräumlichen Gegebenheiten und der Bebauungsplanung der Gemeinde entsprechendes Abwasserabführungskonzept zu entwickeln.

Dass ein solches Konzept in Anpassung an die infolge des Klimawandels immer häufiger und heftiger auftretenden Starkregenereignisse dringend erforderlich ist, hat dieser Sommer mit den Flutkatastrophen in Ahrweiler und Euskirchen sowie an der türkischen Schwarzmeerküste einerseits und den brennenden Wäldern in Griechenland und der türkischen Südküste andererseits doch eindrücklich gezeigt.

Und dass wir in Oberfranken und in Bindlach nicht auf einer Insel der Glückseligen leben, lehrt das meteorologische Institut der Universität Bayreuth, das ermittelt hat, dass die Erwärmung der Atmosphäre in Oberfranken über dem Erderwärmungsdurchschnitt in Deutschland und der ganzen Erde liegt, genauso wie es uns das Starkregenereignis in Bindlach am 5./ 6. Juni 2021 vor Augen geführt hat.

Man muss nur die Meinung der Wissenschaft zur Kenntnis nehmen und darf nicht das Ereignis vom 5./6. Juni dieses Jahres als ein ganz außergewöhnliches und durchschnittlich nur alle 100 Jahre wieder zu erwartendes Naturereignis bagatellisieren.

Es kann nicht angehen, dass die Gemeinde eine zu 100 % von ihren Bürgern finanzierte sogenannte kostendeckende Abwasserbeseitigungsanlage mit einer Kläranlage für über 14.000 Einwohnergleichwerte unterhält, den Bürgern durch ihre Bauleitplanung vorschreibt, dass sie nicht dort bauen können, wo Sie das Abwasser mühelos versickern lassen können, sondern dort bauen müssen, wo die Gemeinde eine weitere Siedlungsentwicklung zulassen möchte, um ihnen dann zu offenbaren, dass eine Benutzung der gemeindlichen Abwasseranlage nur bezüglich des Überlaufes eines in seiner Leistungsfähigkeit nicht definierten Versickerungsschachtes möglich sei, sondern sie ihr Niederschlagsabwasser aus Dach- und sonstigen befestigten Flächen in Zisternen sammeln und gedrosselt versickern lassen müssen und das ganze auf Seiten der Gemeinde Bindlach in Kenntnis der Tatsache, dass versickerungsfähige Flächen wegen der weitestgehend massiven Versiegelung des gesamten Baugebietes mit einer massiven Betonplatte, die angesichts der früheren Kasernennutzung des Areals als Panzerabstellplatte errichtet wurde, gar nicht zur Verfügung stehen.

Da das Bebauungsareal wegen der vorgesehenen Einleitung des „Überlaufes“ des Versickerungsschachtes offenbar durch die gemeindliche Kanalisation erschlossen ist, muss es meines Erachtens bei dem durch die Entwässerungssatzung eingeräumten Recht zum Einleiten allen Abwassers in die gemeindliche Kanalisation bleiben. Weder die Art des Abwassers und wohl auch nicht die aus dem natürlichen Niederschlag im Wesentlichen resultierende Menge des Abwassers gebieten oder rechtfertigen davon eine Ausnahme. Damit ist die Gemeinde dann auch Ihrer Pflicht zur Beseitigung und Ableitung des normaler Weise anfallenden Abwassers nachgekommen und hat nicht wieder ohne Grund trotz der Finanzierung einer gemeindlichen Abwasserbeseitigungsanlage die Abwasserbeseitigung schlichtweg auf die Grundeigentümer und Bauwilligen zurückübertragen.

Soweit die Gemeinde meint wegen der Lage des Bauareal auf einem Bergplateau für Starkregenereignisse grundstücksbezogene Vorsorge treffen zu müssen, bevor das Niederschlags- und Abwasser in gesammelter Bachform wild zu Tal fließt, kann sie sicher auch die Vorhaltung von Abwassersammelbecken oder Zisternen vorschreiben.

Nur muss dann auch eine Kubikmetergröße in Relation zur Dach- oder befestigten Grundfläche vorgegeben werden, sowie die Verpflichtung verfügt werden diese Einrichtungen für wirkliche Starkregenereignisse immer entleert zur Verfügung stellen zu können. Denn die Gemeinde bleibt nach Art 34 BayWG auch dann für die ordnungsgemäße Abwasserableitung im Sinn des § 313 StGB verantwortlich, selbst wenn sie den Grundstückseigentümern vorgegeben hat, mit irgendwelchen Zisternen und Versickerungsanlagen doch bitte selbst für eine „hinreichende“ Abwasserbeseitigung zu sorgen.

Hinzukommt, dass die privaten Bauwerber und Grundstückseigentümer den gemeindlichen Abwasserbeseitigungsaufgaben in dieser Form gar nicht nachkommen können.

Nach der Bayerischen NWFreiV darf Abwasser von Dachflächen nicht versickert werden, wenn nicht sichergestellt ist, dass diese außerhalb von Altlasten-Verdachtsflächen versickert werden können (§ 1 S. 1, 1. Spiegelstrich Bay NWFreiV), was offenbar nach Ziffer 15 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung der 2. Änderung nicht sichergestellt ist.

Nach § 3 Abs. 1 S. 2 BayNWFreiV soll zuvörderst flächenhaft versickert werden und das darf nur aus Dachflächen bis 1000 qm geschehen. Allein die ermöglichte Lagerhalle mit Büro- und Werkstattnutzung hat eine Fläche von voraussichtlich mehr als 1400 qm!

Es ist grundsätzlich die Aufgabe von Bebauungsplänen eventuelle nachbarliche Nutzungskonflikte oder Natur- und Umweltbeeinträchtigungen zu lösen, was nicht dadurch geschehen kann, dass sich die Gemeinde aus dem Abwassermanagement zurückzieht und den Bauwerbern und Grundstückseigentümern die Aufgabe der Quadratur des Kreises überträgt.

4. Straßenverkehrsanbindung der neu zuzulassenden Hallenbauten.

Gerade in der unzureichenden Berücksichtigung und Regelung der Belange des Personen- und Güterverkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr 9 BauGB) liegt das größte Desaster dieser Änderungsplanung, da es in diesem Punkt mit einer knappen Einwendung im Auslegungsverfahren und deren Abwiegung im Abwägungsbeschluss nicht sein Bewenden haben kann. Gerade hier wäre ein frühzeitiger Meinungs Austausch, den § 3 Absatz 1 BauGB ermöglichen soll, sehr hilfreich gewesen.

Wie die von der Goldkronacher Straße aus rückwärtig gelegenen Maschinen- und Lagerhallen mit Fahrzeugen erreicht werden sollen, um Maschinen einzustellen und Waren und Gegenstände einzulagern, wird zeichnerisch nicht dargestellt. In Ziffer 8 der 1. und Ziffer Nr.14 der 2. Bebauungsplanänderung ist nur textlich davon die Rede, dass irgendwie und irgendwo öffentliche Verkehrsflächen angelegt werden sollen - vom wem auch immer - , die von der Fahrbahnbreite, den Krümmungsradien und der Traglast her, die jederzeitige, unbehinderte Befahrung durch Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t ermöglichen müssen.

Klar scheint nur zu sein, dass die Gemeinde keine Erschließungsmaßnahmen durchführen und finanzieren will. Und deshalb will sie sich offenbar auch jeder Festlegung, welche Erschließungsmaßnahmen wie und wo und von wem durchgeführt werden sollen, enthalten. Damit wird sie aber ihrem Planungs- und Gestaltungsauftrag des BauGB nicht gerecht. Nachdem es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Ziel der Umsetzung eines investorenbezogenen Erschließungs- und Vorhabenplanes im Sinn von § 12 BauGB handelt, dessen Umsetzung in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt wird, bedarf es dringend der zeichnerisch - planerischen Festlegung des Verlaufs der notwendigen Erschließungsstraße.. Auch vom Abschluss eines solchen städtebaulichen Vertrages mit den womöglich mehreren Grundeigentümern der Fl-Nrn 963/14 und 963/243 ist nicht die Rede.

Das Wie des Ortsstraßenausbaues wird mit Ausnahme der Tauglichkeit zur Befahrung mit schweren Feuerwehrautos nicht geregelt. Dabei ist in jedem Fall eine ordentliche Straßenentwässerung (§ 2 Nr. 2 BayNWFreiV) ebenso vorzusehen wie eine Straßenbeleuchtung.

Das größte Rätsel bleibt die Frage, wo genau die die rückwärtigen Hallen erschließende Ortsstraße verlaufen soll?

Wegen der Anordnung der Grünflächen im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich bleibt eigentlich nur die Erschließung im Südwesten, von der Goldkronacher Straße aus östlich der Bowlinganlage, übrig.. Bedenkt man, dass dort in der Südostecke bereits eine in den Plänen nicht vermerkte weitere Halle errichtet ist, bleibt eigentlich nur die Durchfahrt zwischen dieser Halle und der Bowlinganlage. Gerade dort ist aber zugunsten desjenigen Grundeigentümers, auf dessen Grundstück die Bowlinganlage steht, ein durchgehendes Baufenster für die Errichtung eines mischgebietstypischen Bauwerks mit 3,5 m Traufhöhe vorgesehen. Die Errichtung einer öffentlichen Ortsstraße, für die normalerweise der Bebauungsplan oder ein Planfeststellungsbeschluss der zuständigen Straßenbaubehörde die Rechtsgrundlage wäre (§127 Abs.2 Nr. 1 i.V.m. § 125 Abs. 1 BauGB / Art 36 Abs. 4 BayStr WG oder öffentliche Feststellung nach Art 36 Abs. 4 Satz 2 BayStrWG sowie Art 35 Abs. 3 BayStrWG) erscheint somit nicht möglich.

Andererseits kann und möchte ich mir nicht vorstellen, die Gemeinde Bindlach hielte die städtebaulichen Probleme hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung der neuen Hallen mit einer Gesamtgrundfläche von nahezu 2500 qm für gelöst, wenn es dem Eigentümer der Hallengrundstücke gelingt, sich ein privatrechtliches Notwegerecht, gesichert durch eine Grunddienstbarkeit mit einem Überfahrtsrecht, im Bereich des Geländestreifens zwischen Bowlingbahn und der nicht eingezeichneten neuen Halle in der Südostecke des Baugebietes, einräumen zu lassen. Wenn das eine gesicherte Erschließung für 2 gewerbliche Hallen mit fast 2500 qm gesamter Grundfläche sein soll, dann frage ich mich, warum Mieter und kleine Einfamilienhausbesitzer über horrenden Erschließungskosten sich eine Verkehrsanbindung durch öffentliche Anliegerstraßen erkaufen müssen?

Ich rege deshalb an, sich eine neue, ernstzunehmende Planänderung und -ergänzung erstellen zu lassen und das Bauleitverfahren von vorne mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu beginnen.

Außerdem habe ich mir erlaubt dem staatlichen Bauamt Bayreuth als Straßenbaubehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Hof sowie dem Landratsamt Bayreuth jeweils einen Abdruck dieser Einwände mit der Bitte um Unterstützung in der Sache zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen



Karl-Friedrich Richter

		Abwägungsvorschlag zur Sitzung am 04.10.2021	Abst.ng Gem.rat dafür /dageg.
Zu 1)	Karl-Friedrich Richter Flurhofstr. 7 95463 Bindlach	<p>Einwendungen zu A) Die Einwendungen zu A) Verfahrensmäßig werden von der Gemeinde nicht geteilt. Die Verhältnisse im Zusammenhang mit dem Verkehrslandeplatz wurden im Zuge der Verfahren für die Bebauungspläne Nr. 38 Wohngebiet Bindlacher Berg, Nr. 39 Gewerbegebiet, Nr. 41 Südlich Goldkronacher Str. und letztlich auch bei Aufstellung des hier betroffenen Bebauungsplans Nr. 46 Bowlinganlagen (2001) grundsätzlich geklärt.</p> <p>Der Verkehrslandeplatz zeigt sich per Stellungnahme des Luftamts Nordbayern als keinerlei Problem, (Stellungnahme vom 30.07.2021. „Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken“), wie bereits weder bei der Aufstellung 2001 noch bei der 1. Änderung 2018.</p> <p>Einwendungen zu B) Zu B 1) Die Festsetzung als Mischgebiet ist nicht fehlerhaft und wird nicht aufgegeben, da im Geltungsbereich auch jederzeit Wohnen möglich sein soll. Dies z.B. im Bereich der Bestandsgebäude an der Westgrenze oder auch im jetzigen Bowlingbahngelände.</p> <p>Zu B 2) Die Gemeinde hält die Festsetzung zum Fluglärm aus Ziff. 6 der Urfassung aufrecht.</p> <p>Zu B 3) Die Gemeinde wird an ihrer Festsetzung zu Zisternen und zur Versickerung aus der Urfassung des Bebauungsplans (vgl. Ziff. 4 der Urfassung) festhalten, insbesondere da das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit Mitteilung vom 27.07.2021 auf die Zulässigkeit einer Festsetzung von Zisternen verweist. Ferner wird darauf verwiesen, dass der Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden kann, was bereits festgesetzt ist.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 4 aus der Urfassung wird um die neue Nr. 22 ergänzt: „Wenn eine Versickerung von den Bodenverhältnissen her nicht möglich ist, ist eine wirksame Pufferung des Regenwassers mit einem gedrosselten Ablauf herzustellen. Der zulässige Drosselabfluss ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Gemeinde Bindlach festzulegen“.</p> <p>Zu B 4) Straßenverkehrsanbindung Das Grundstück ist von der Goldkronacher Str. her erschlossen. Zufahrtsrechte für die vorhandenen Hallen sind vorhanden. Ferner gibt es eine weitere Zufahrt im Norden von der Königsheidestr. Im Zuge der Bauantragstellung sind entsprechende Dienstbarkeiten auch für die jetzt in Änderung stehenden Flächen zu vollziehen.</p> <p>Das Bestandsgebäude war in dem zur Bearbeitung der 2. Änderung vorliegenden Lageplan noch nicht eingezeichnet. Das Bestandsgebäude ist in der Ausfertigung zur Satzungsfassung nunmehr eingezeichnet.</p> <p>Die Gemeinde sieht die Grundsätze der Planung nicht soweit berührt, dass eine erneute Auslegung des Planentwurfs oder ein Neustart des gesamten Verfahrens zur vorl. 2. Änd. erforderlich ist (vgl. Verfahren zur 1. Änderung).</p>	