

**Antworten der Träger öffentlicher Belange zum
30. Änderung des Flächennutzungsplanes Bindlach im Bereich Brauereihof
(westlich Bad Bernecker Str. 1 und 3), Gemeinde Bindlach;
Eingegangene Stellungnahmen aus der Bürger- und Behördenbeteiligung:**

I. Behördenbeteiligung:

**Die Stellungnahmen wurden am 03.01.2022 den Trägern öffentlicher Belange zugeleitet.
Stellungnahmen waren erbeten bis zum 03.02.2022**

| | Träger / Behörde | geantwortet: Inhalt | Abwägungsvorschlag zur Sitzung am 11.04.2022 | Abst.ng Gem.rat dafür /dageg. |
|-----|--|---|--|--|
| 0.) | | Vorbemerkung | Soweit sich der Gemeinderat bereits in vorausgegangenen Sitzungen mit das Verfahren betreffenden Abwägungsvorschlägen befasst hat, die nachfolgend rot dargestellt sind, hat der Gemeinderat diese Abwägungen für die endgültige heutige Abwägungsentscheidung geprüft und – soweit nicht gesondert vermerkt – keine Änderungen solcher Abwägungsentscheidungen für erforderlich erachtet, weshalb der Gemeinderat die damalige Abwägungsentscheidung mit dem heutigen Beschluss wiederholt und bestätigt. | |
| 1.) | Regierung von Ofr. 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 | 11.01.2022 Keine Einwände aus regionalplanerischer Sicht. | Wird zur Kenntnis genommen | |
| 3) | Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth | 2.02.2022 1. Baurecht Aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht werden gegenüber nachfolgenden Verfahren 1. (Neue) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Brauereihof“ (BV 1701/2021) 2. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) „Seniorenwohnen Bindlach“ (BV 1702/2021) 3. 30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des BPlanes „Brauerei-hof“ (BV 1703/2021) grundsätzlich keine Einwendungen erhoben. Wir beziehen uns insbesondere auf unsere letztmalige Stellungnahme vom 01.12.2021. Daneben möchten wir generell ausdrücklich nochmals auf etwaige Einwendungsschreiben der Bürgerschaft (aus Bindlach) hinweisen. Vorgebrachte Bedenken, Hinweise oder Anregungen sind im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde sorgfältig zu berücksichtigen und ggf. entsprechend abzuwägen. | Wird zur Kenntnis genommen. Die nachfolgend aufgeführten Punkte betreffen die Bauleitpläne „1.Änderung B-Plan 49“ und „VBB 11“ und werden in diesen Verfahren abgewogen. Auf das Änderungsverfahren (30. Änderung) zum Flächennutzungsplan ist hier nicht Bezug genommen. | |

II. Sonstiges

Von Seiten der weiteren Fachstellen werden auf die bisherigen Äußerungen oder abgegebenen Stellungnahmen verwiesen. Auch hier wird nochmals auf die letztmalige Stellungnahme vom 01.12.2021 Bezug genommen. Sofern weiterer Klärungsbedarf besteht, ist entsprechend Kontakt mit den jeweiligen Fachstellen aufzunehmen.

Abschließend wird auf die Regularien nach bzw. zur Erlangung der Rechtskraft hingewiesen.

1.12.2021

Aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht werden grundsätzlich keine Einwendungen erhoben. Bereits im Rahmen der erstmaligen, angestrebten Änderung des Bebauungsplanes „Brauereihof“ (BV 230/2021) wurde ausführlich Stellung (von sämtlichen Fachstellen) zum geplanten Vorhaben genommen. Aus baurechtlicher Sicht wird deshalb insbesondere auf die Stellungnahme vom 17.06.2021 verwiesen. Diese behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Stellungnahme zu Baurecht vom 17.06.2021:

I. Baurecht

Wir nehmen Bezug auf unsere erstmalige Stellungnahme vom 01.04.2021 (FB44-230/2021). In den neuen Planunterlagen wurden viele Punkte und Hinweise der damaligen Stellungnahme berücksichtigt, angepasst und eingearbeitet. Unter anderem wurden die Begründung entsprechend erweitert, die öffentlichen Parkflächen in der zeichnerischen Darstellung ergänzt, die Nutzungsschablonen für die einzelnen Gebiete hinzugefügt oder der Gehweg entlang der Anlage überarbeitet. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht möchten wir dennoch auf nachstehende Sachverhalte/Informationen aufmerksam machen:

1. Die Baugrenze zur Gebäudeergänzung im Zusammenhang der denkmalgeschützten Altbauten mit einer frei wählbaren **Dachform und Dachneigung** wird aus städtebaulicher Sicht als ungeeignet/kritisch angesehen.

2. Weiterhin wurde im Bereich A die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl im Vergleich zum ursprünglichen Plan deutlich erhöht. Was mit einer „Gebäudeergänzung“ im Zusammenhang mit den vorhandenen Baudenkmalern allerdings gemeint oder letztendlich realisiert werden soll, bleibt bislang unklar und ist weder dem B.plan noch der Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle sollten weitere Aussagen getroffen werden.

3. Nach wie vor sehen wir auch die Bebauung im Gebiet C als städtebaulich problematisch. Laut Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 12.04.2021 und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, hält die Gemeinde

| | | | | |
|------|--|---|--|--|
| | | <p><i>Bindlach allerdings am Maß der baulichen Nutzung im Bereich C fest und sieht insbesondere die Geschossigkeit sowie die Dachform als ortsverträglich an.</i></p> <p><i>4. Hinsichtlich der Abstandsflächen sollte lediglich auf den Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung verwiesen werden.</i></p> <p><i>5. Hinsichtlich der geplanten und beabsichtigten Erschließung des Gebietes über die St. 2460, sollten durch die Gemeinde Bindlach weitere Aussagen in der Begründung getroffen bzw. ergänzt werden. Insbesondere z. B. Aussagen über die Ablehnung der Erschließung über den vorhandenen Bachwiesenweg.</i></p> <p><i>6. Abschließend wird auch aus bauplanungsrechtlicher Sicht nochmals auf das Schreiben von Herrn Richter, Flurhofstraße 7 in 95463 vom 25.05.2021 hingewiesen und um entsprechende Berücksichtigung im Rahmen der erneuten Abwägung gebeten.</i></p> <p>II. Naturschutz Aus fachlicher Sicht gibt es keine Anmerkungen. Ansprechpartner: Herr Weigl, Tel.: 0921-728/299, E-Mail: stefan.weigl@ira-bt.bayern.de</p> <p>Insgesamt wird von sämtlichen weiteren Fachstellen nochmals auf die gebündelte Stellungnahme vom 17.06.2021 und den jeweiligen Ausführungen verwiesen.</p> | | |
| 3 c) | Landratsamt Bayreuth Immissionsschutz Hr Sendelweck / Fix | Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt | Wird zur Kenntnis genommen | |
| 3 d) | Landratsamt Bayreuth Hr Sorger - Altlasten | Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt | Wird zur Kenntnis genommen | |
| 3 f) | Landratsamt Bayreuth Kreisheimatpfleger Herr Stark | 02.02.2022 Keine Einwendungen aus heimatpflegerischer Sicht. | Wird zur Kenntnis genommen | |
| 4.) | WWA Hof Jahn 4 95030 Hof | 26.01.2022 bezüglich des o.g. Bauleitplanverfahren verweisen wir auf unsere bisherigen Stellungnahmen. Das Überschwemmungsgebiet im Bayernatlas wurde mittlerweile an die neue Berechnung (HQ100) des Landesamtes für Umwelt angepasst. Bezüglich der Hochwasser-/Starkregenthematik verweisen wir nach wie vor auf frühere Stellungnahmen (siehe Anhang). | Wird zur Kenntnis genommen. Die nachfolgend aufgeführten Punkte betreffen die Bauleitpläne „1.Änderung B-Plan 49“ und „VBB 11“ und werden in diesen Verfahren abgewogen. Auf das Änderungsverfahren (30. Änderung) zum Flächennutzungsplan ist hier nicht Bezug genommen. | |

24.11.2021

**1. Wasserversorgung,
Wasserschutzgebiete**

Die geplanten Seniorenwohnhäuser können an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen und daraus ausreichend versorgt werden. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

2. Bodenschutz, Grundwasser

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Bau-gesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

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.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Bau-maßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen. 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.

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.

**3. Abwasserbeseitigung und
Gewässerschutz**

Aus dem Vorentwurf geht hervor, dass anfallendes Abwasser der Sammelkanalisation zugeführt werden soll. Es wird eine Speicherung und Nutzung des Regenwassers empfohlen.

Allgemeine Hinweise:

Neu erschlossene Flächen sollen laut § 55

Abs. 2 WHG im Trennsystem entwässert werden. Bei gesammelten Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtl. Definition um Abwasser (§54 Abs.1, S.2, WHG). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes gehört auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Flächenversickerung oder Muldenversickerung auf den einzelnen Grundstücken vorteilhaft. Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinde vorher nachweislich sicherstellen muss, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung d. allg. anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefäh.Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist.

Auch 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, TRENNOG sowie einschlägige Technische Regeln und evtl. lokale Regelungen zu beachten. Zusätzlich ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und Mischwasserbehandlungsanlagen sowie die Dichtheit der Kanalisation von der Gemeinde zu gewährleisten.

Die Gemeinde Bindlach ist derzeit in der Erarbeitung der Antragsunterlagen für eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis für Mischwasserentlastungsbauwerke. Das Gebiet sollte im Rahmen der dafür nötigen Erhebungen Beachtung finden.

Des Weiteren wollen wir Sie informieren, dass anfallendes Drainagewasser nicht an den Schmutzwasserkanal anzuschließen ist. Wird dieses an den Schmutzwasserkanal angeschlossen, entsteht ein Verdünnungseffekt und verteuert die Abwasserreinigung. Auch unter dem Aspekt des Gewässerschutzes ist eine Ableitung möglichst zu vermeiden. Ebenfalls 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.

4. Gewässerentwicklung, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete
Hinsichtlich dieser Thematik verweisen wir auf unsere bisherigen Stellungnahmen 1-4622-BT-2014/2021 vom 23.02.2021 und 1-4622-BT-7906/2021 vom 29.06.2021 (siehe Anhang).

| | | | | |
|----|--|---|--|--|
| | | <p>5. Altlasten Im Bereich des o.g. Vorhabens sind uns derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinsichtl. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird jedoch ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des LRAs empfohlen. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen dennoch organoleptisch auffälliges Bodenmaterial vorgefunden werden, sind ein in der Altlastenbearbeitung versiertes Büro hinzuzuziehen und die zuständigen Rechts- und Fachbehörden zu informieren.</p> <p>Die Stellungnahme vom 23.02.2021 sowie Mailverkehr vom 29.06.2021 wurden nochmals nachrichtlich beigefügt und werden hier nicht abgedruckt.</p> <p>Stellungnahme 23.02.2021 <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. 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 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Nachdem auch das Landratsamt keinen Hinweis zu Altlastenverdachtsflächen äußerte kann dies als beachtet gelten.</p> | |
| 5) | Staatliches Bauamt Bayreuth Postfach 1101636 95420 Bayreuth | 02.02.2022 Keine Einwendungen | Wird zur Kenntnis genommen | |

| | | | | |
|----|--|--|--|--|
| 6) | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung BT Wittelsbacher Ring 15 95444 Bayreuth | 07.01.2022 Keine Äußerung | Wird zur Kenntnis genommen | |
| 7) | Autobahndirektion Nordbayern Dienstst. Bayreuth Wittelsbacherring 15 95444 Bayreuth | 25.01.2022 Bezugnehmend auf die Stellungnahme vom 01.12.2021 bestehen zum Projekt keine weiteren Einwände. 1.12.2021 Das Änderungsgebiet liegt in einer Entfernung von mind. 110 m östlich der BA A9 an der Fahrstrecke München-Berlin. Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Änderung, wenn folgende Hinweise beachtet werden: 1. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei gilt bereits die abstrakte Gefährdung. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Werbeanlagen unterliegen der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes und sollten mit ausführlichen Unterlagen gesondert vom jeweiligen Bauantrag beantragt werden. 2. Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtung) sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BA A9 nicht geblendet werden. 3. Gegenüber dem Baulastenträger können keine Ansprüche aus Lärm und sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. 4. Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können. 5. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden. 6. Entwässerungsanlagen der BA A9 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. | Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf die Umsetzung in dem zugehörigen VBB 11. | |
| 8) | Bayernwerk Netz AG Kundencenter KU Hermann-Limmer-Str.9 95326 Kulmbach | 12.01.2022 Die Stellungnahme vom 05.11.2021 behält weiterhin ihre Gültigkeit. 05.11.2021 In dem überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Im Weiteren werden Sicherheits- und Planungshinweise zu Kabel, Kabelplanung und Transformatorenstation gegeben. Zusatz: Bei Interesse kann im Zuge der Erschließung auch eine Speedpipe-Leerrohrverlegung zum Breitbandausbau angeboten werden. Nähere Infos dazu in einem anhängenden Flyer. | Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Hinweise beziehen sich auf die Umsetzung in dem zugehörigen VBB 11. | |

| | | | | |
|-----|--|--|--|--|
| 9) | Tennet TSO GmbH Kundencenter KU Herm.-Limmer-Str. 9 95326 Kulmbach | 05.01.2022 Belange werden nicht berührt, da keine Anlagen vorhanden. | Wird zur Kenntnis genommen | |
| 10) | Dir. 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 Landwirt- schaft und Forsten Adolf-Wächter-Str. 10 95447 Bayreuth | 12.01.2022 Die Stellungnahme wird aufrechterhalten 22.11.2021 Keine Äußerung | Wird zur Kenntnis genommen | |
| 12) | Bayerischer Bauernverband Adolf-Wächter-Str. 1A 95447 Bayreuth | 12.01.2022 Es wird davon ausgegangen, dass die Belange der Land- und Forstwirtschaft nicht berührt sind. Auf eine Stellungnahme wird daher verzichtet. | Wird zur Kenntnis genommen | |
| 13) | Reg. von Ofr. Bergamt Nordbayern Postfach 11 01 65 95420 Bayreuth | 25.01.2022 Es werden keine derzeit vom Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt. | Wird zur Kenntnis genommen | |
| 14) | Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Schloß Seehof 96117 Memmelsdorf | Keine weitere Stellungnahme 24.11.2021 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Keine Anmerkungen Bodendenkmalpflegerische Belange: Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind mit der im August 2021 durchgeführten bodendenkmalpflegerisch notwendigen Voruntersuchung zur Prüfung der Denkmalvermutung (M-2021-1880-1_0) Bodendenkmäler – „Siedlungsbefunde der Bronzezeit sowie eine Kulturschicht mit Funden der Bronze- bis Hallstattzeit sowie des Frühmittelalters“ – festgestellt worden. Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des BLfD Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des BLfD zur Überplanung von (Boden-) Denk- mälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). Es ist daher erforderlich, das genannte Bodendenkmal in der Begründung aufzu- führen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4–5 BauGB). Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde in den zugehörigen B-Plan 49 und den VBB 11 aufgenommen. Wurde in die Begründung aufgenommen. | |

| | | | | |
|-----|---|---|--|--|
| | | <p>Denkmalbehörden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu und steht für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p> | | |
| 15) | <p>Gewerbeaufsichtsamt Coburg Postfach 1754 96407 Coburg</p> | <p>Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt</p> | Wird zur Kenntnis genommen | |
| 16) | <p>Bund Naturschutz Kreisgruppe Bayreuth Alexanderstr. 9 95444 Bayreuth</p> | <p>2.02.22 Auf das Änderungsverfahren (30. Änderung) zum Flächennutzungsplan ist hier nur in der Überschrift Bezug genommen.</p> <p>29.11.2021 Zu den Verfahren wird, bezugnehmend auf Ihre Begründungen und Planentwürfe, zu den Fassungen vom 04.10.2021 folgende Stellungnahme abgegeben: Gegen die Trennung der Verfahren b) 1. Änd. des BBP-Nr. 49 „Brauereihof“ (mit Abtrennung des ursprünglichen Teils „C“, hauptsächlich Flur 84/1) und c) VEP-11 „Seniorenheim“ hauptsächlich Flur 84/1 (alle Fluren Gmkg. Bindlach), bestehen keine Einwände, wenn gleich dieses Vorgehen den Sachverhalt deutlich verkompliziert! Folgende Bedenken und Einsprüche aus unserer Stellungnahme vom 21.05.2021 im Bereich der Fluren 81, 82, 83, 84, 85 und 93, Gemarkung Bindlach, bleiben weiterhin bestehen: Zu folgenden Themengebieten wird ausführlich Stellung genommen. Die Stellungnahme mit Ihrem Originalwortlaut befindet sich wegen Ihres Umfangs am Ende der Zusammenstellung:</p> <p>Themengebiete zu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Überschwemmungsgebiet 2.Ausgleichsfläche 3.Einfriedung 4.Lichtverschmutzung 5.Nebenanlagen 6.Park-/ Stell- /Wende- /Lagerplätze 7.Sonnenenergienutzung 8.Begrünungen 9.Wassermanagement 10.Tiefbrunnen | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die nachfolgend aufgeführten Punkte betreffen inhaltlich die Bauleitpläne „1.Änderung B-Plan 49“ und „VBB 11“ und werden in diesen Verfahren abgewogen. Auf das Änderungsverfahren (30. Änderung) zum Flächennutzungsplan ist hier nur in der Überschrift Bezug genommen. Zur Vollständigkeit werden die zu den vorst. benannten Verfahren getroffenen Abwägungen zu Überschwemmungsgebiet und Sonnenenergienutzung hier auch aufgeführt. Es liegt inzwischen die am 5.1.2022 im Amtsblatt des Landkreises Bayreuth veröffentlichte „Bekanntmachung zur vorläufigen Sicherung des vom Wasserwirtschaftsamt Hof ermittelten Überschwemmungsgebiets an der Trebgast – Furtbach von Flusskm. 9,4 bis 16,06 auf dem Gebiet der Gemeinde Bindlach und der Stadt Bayreuth“ vor, wonach der Geltungsbereich nicht im HQ-100 Überschwemmungsgebiet liegt, womit sich auch die Frage eines Retentionsraums nicht stellt. Dies wurde unter Zif. 20 in den B-Plan aufgenommen. Ferner wird dort weiterhin empfohlen mit einer in der Höhe gegenüber dem entstehenden Gelände entsprechenden Bauweise für Sicherheit gegenüber Sturzfluten und Starkregenereignissen zu sorgen. Es wird festgestellt, dass die Gemeinde keine Verantwortung aus der Unterschreitung dieser Empfehlung übernimmt und Regressansprüche aus diesem Grunde ausgeschlossen. Damit sind frühere Abwägungsinhalte zu diesem Gesichtspunkt erledigt. Sie bleiben hier nur noch zur vollständigen Dokumentation der Abwägung gegenüber den vorherigen Stellungnahmen enthalten. Hinsichtlich von Gefahren aus Strom</p> | |

| | | | | |
|-----|---|---|--|--|
| | | | wird auf die dazu vorhandenen technischen Sicherungsmöglichkeiten verwiesen. In dem inzwischen vorliegenden wasserrechtlichen Bescheid zur Kläranlage wird bestätigt, dass alle Vorgaben nach heutigen technischen Forderungen erfüllt werden. Das Antragsverfahren zur Mischwasserbehandlungsanlage ist noch in Bearbeitung, es besteht keine Gefahr. | |
| 17) | Deutsche Telekom Technik GmbH Schürerstr. 9a 97080 Würzburg Über Bayreuth Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth | 18.01.2022 Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Stellungnahme vom 23.11.2022 gilt unverändert. 23.11.2021 Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Es bestehen unsererseits keine Einwände. | Wird zur Kenntnis genommen. | |
| 18) | Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bahnhofstr. 25/27 95444 Bayreuth | Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt | Wird zur Kenntnis genommen | |
| 19) | Handwerkskammer für Oberfranken KerschensteinerStr. 7 95448 Bayreuth | 12.01.2022 Keine Äußerung | Wird zur Kenntnis genommen | |
| 20) | Ferngas Nordb. GmbH Postfach 100813 95408 Bayreuth Antwort über: PLEDOC GmbH Postfach 120255 45312 Essen | 07.01.2022 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 | 18.01.2022 Keine Äußerung | Wird zur Kenntnis genommen | |
| 22) | Reg. v. Mittelfranken Luftfahrtamt Nordbay. -Hr. Pierzig Postfach 606 91511 Ansbach | Keine Antwort - Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt | Wird zur Kenntnis genommen | |
| 23) | 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 | |
| 24) | Stadt Bayreuth Rathaus Luitpoldplatz 1 95444 Bayreuth | 03.02.2022 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 | 30.11.2021 Stellungnahme gesondert anhängend | |
|----|--|---|--|

Abwägung zur Stellungnahme von Herrn Karl-Friedrich Richter:

| | | |
|----|--|--|
| 1) | Karl-Friedrich Richter Flurhofstr. 7 95463 Bindlach | <p>Der Einwand, dass die Einwände und Anregungen vom 30.11.21 und die Seiten 3-9 des Schreibens vom 25.5.21 zum Teil gar nicht oder nur unzureichend behandelt wurden, ist unberechtigt. Es wurde auf alle Sachverhalte sachgerecht eingegangen. Die Antworten werden hier im Anschluss an die aktuelle Abwägung nochmals erwähnt.</p> <p>Die optimale Bodennutzung und die bestmögliche Entwicklung der örtlichen Bebauung wurde mit der vorliegenden 1. Änderung des B-Plans 49 bezüglich der denkmalgeschützten Altbauten und ihrer damit möglichen rückwärtigen Verbindung gefunden. Dabei steht der Erhalt der Altbauten im Sinne des Denkmalschutzes und die Revitalisierung des Gebiets mit zahlreichen öffentlichen Nutzungen, die im Zuge des KDK erarbeitet werden sollen, im Interesse der Bürgerschaft. Auf die Ergebnisse des ISEK wird dazu verwiesen.</p> <p>Die Vor- und Nachteile wurden objektiv, gerecht und umfassend mit vorgeschlagenen Planungsalternativen (mit und ohne rückwärtigen Verbindungsbau, mit Teilabbruch mit Fassadenversetzung oder gänzlichem Erhalt) und deren Vor- und Nachteilen (Denkmalerhalt, städtebauliche Bedeutung der straßenständigen Altbauten und entstehende Kosten) abgewogen worden. Damit liegen weder ein erhebliches Abwägungsdefizit noch ein Abwägungsausfall vor.</p> <p>Auch wenn es die Niederschrift zur Sitzung vom 28.09.2020 nicht ausdrücklich in Buchstaben ausdrückt, stand mit der Frage von 2 oder 3 Gebäuden auch der vorliegende Plan mit einer Erschließung zum Bachwiesenweg zur Abstimmung, wie bereits in der Abwägung zum Vorverfahren dargelegt.</p> <p>Eine weitere Straßenerschließung über den Bachwiesenweg wurde, wie schon belegt, im Zuge vorheriger Planungen erörtert, auch in verschiedenen Sitzungen ohne Protokoll besprochen und insbesondere wegen eines zu erwartenden „Ampelumgehungsverkehrs“, der das Plangebiet unnötig belasten würde, abgelehnt. Dies auch wegen der an der Straße „An der Feuerwache“ anliegenden Schule und des dort stattfindenden Schulbusverkehrs mit Aus- und Einstieg. Auch sind damit zusammenhängende Überlegungen zu einer evtl. Einbahnstraßenregelung in der Straße „An der Feuerwache“ und in der Bahnhofstraße noch nicht abgeschlossen.</p> <p>Die Gemeinde wird sich hier alle Möglichkeiten vorbehalten und kann erst dazu entscheiden, wenn klar ist, was mit dem rückwärtigen Gebiet zwischen der vorhandenen Bebauung und der Autobahn geschehen wird. Die Straße ist so ausgelegt, dass sie jederzeit fortgeführt werden kann, falls sich Probleme an der Einmündung zur ST 2460 ergeben oder sich eine weitere bauliche Entwicklung abzeichnet. Derzeit würde eine Weiterführung einen unnötigen Flächenverbrauch und eine erhöhte Flächenversiegelung bedeuten. Auch ergäben sich höhere Baukosten ohne Umlegungsmöglichkeiten auf die anliegenden Flächen.</p> |
|----|--|--|

Zur Frage der Aufteilung der Verkehrsströme auf der Bad Bernecker Straße = St 2460 wurde das mit dem verkehrsplanerischen Fachbeitrag (Gutachten vom 1.2.2021) befasste Ing. Büro nochmal um Stellungnahme gebeten. Es wurde mit Nachricht vom 3.3.2022 festgestellt:

„Die Aufteilung der Verkehrsströme im Zuge der Bad Bernecker Straße wurde für ein Verhältnis von 80 : 20 geprüft. Hierzu kann festgehalten werden, dass sich in der maßgebenden abendlichen Spitzenstunde (20 % Nord nach Süd, 80 % Süd nach Nord) die mittleren Wartezeiten um weniger als 5 % gegenüber den im Gutachten vom 1.2.2021 angegebenen Werten erhöhen. Der Verkehrsfluss ist weiterhin des bestmöglichen Qualitätsstufe „A“ zugeordnet. Somit ergeben sich keine gegenüber dem Bestand erhöhten Behinderungen für die Durchfahrt von Notdiensten.“

Auch zur Frage der Sichtverhältnisse bei der Einfahrt in die Bad Bernecker Straße wurden im Zuge der Planung untersucht. Die im Plan enthaltenen Sichtdreiecke wurden von einem Tief- und Straßenbauingenieur auf der Grundlage geltender Vorschriften in die Planung eingebracht.

Das verkehrsplanerische Fachbüro schreibt dazu seiner Stellungnahme vom 3.3.2022:

„Die erforderliche Haltesichtweite für ein aus dem Brauereihofgelände in die Bad Bernecker Straße einbiegendes Fahrzeug wird sowohl in Richtung Norden als auch in Richtung Süden (unter Berücksichtigung der Gebäudeecke Bad Bernecker Straße 3) eingehalten. Ein rechtzeitiges Anhalten ist somit möglich. Die erforderliche Anfahrtsicht wird unter der Maßgabe, dass der Fahrer des aus dem Brauereihof in die Bad Bernecker Straße einbiegenden Fahrzeugs bis zum Fahrbahnrand vorfährt ebenfalls in beide Richtungen eingehalten. Ein Einbiegen ist somit mit einer zumutbaren Behinderung bevorrechtigter Fahrzeuge möglich.“

Insoweit ist die derzeit geplante Erschließung planerisch überlegt.

Damit bleibt der Gemeinderat, belegt durch die bereits zitierten Gemeinderatssitzungen in denen das Thema zur Diskussion stand, bei der geplanten Lösung.

Mit den Sitzungen zum ursprünglichen Plan und auch zur 1. Änderung bestand ausreichend Gelegenheit, anderweitige Erschließungsmöglichkeiten aus den Reihen des Gremiums vorzutragen, was nicht erfolgte.

Damit wird auch vom GR nicht verkannt, auf welchen Kenntnis- und Wissensstand und auf welchen Zeitpunkt es bei der Abwägungsentscheidung ankommt.

Indem diese Planungsalternativen im Zuge des Bauleitplanverfahrens, durch den Einwender in allen Stadien immer wieder vorgetragen, mehrfach zur Sprache kamen, gelangten sie zur Erkenntnis und der Gemeinderat hätte jederzeit eine weitergehende Erschließung über den Bachwiesenweg als Inhalt bestimmen können.

Zum Schutz des Planungsgebiets wird dies jedoch abgelehnt.

Zur Frage Hochwasserschutz:

Es liegt inzwischen die am 5.1.2022 im Amtsblatt des Landkreises Bayreuth veröffentlichte „Bekanntmachung zur vorläufigen Sicherung des vom Wasserwirtschaftsamt Hof ermittelten Überschwemmungsgebiets an der Trebgast – Furtbach von Flusskm. 9,4 bis 16,06 auf dem Gebiet der Gemeinde Bindlach und der Stadt Bayreuth“ vor, wonach der Geltungsbereich nicht im HQ-100 Überschwemmungsgebiet liegt, womit sich auch die Frage eines Retentionsraums nicht stellt. Damit erledigt sich auch die Forderung des Einwenders nach einem hydrologischen Gutachten.

Dies wurde unter Zif. 17 in den B-Plan aufgenommen. Ferner wird dort weiterhin festgestellt, dass die Gemeinde keine Verantwortung aus der Unterschreitung einer früheren Empfehlung zu HQ-100 übernimmt und Regressansprüche aus diesem

Grunde ausgeschlossen sind. Damit sind frühere Abwägungsinhalte zu diesem Gesichtspunkt entsprechend ergänzt. Sie bleiben hier nur noch zur vollständigen Dokumentation der Abwägung gegenüber den vorherigen Stellungnahmen enthalten.

Hinsichtlich dem Wasserabfluss aus dem Gesamtgelände nach Westen wird festgestellt, das sich das Gelände linear nach Westen neigt und damit ein Abfluss, auch aus dem Bereich der denkmalgeschützten Altbauten gesichert ist. Die Behauptung des Einwenders die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere das Planungsziel der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden würden von der Gemeinde negiert werden, ist nicht zutreffend.

Soweit nicht bereits vorstehend beinhaltet, ist zu dem Abschnitt „Zum Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans vom 14.3.1978 noch anzuführen:

Zur Frage der noch offenen Verfahren zum FNP kann festgestellt werden:
Die 28. Änderung betraf Allersdorf, das Verfahren wurde eingestellt.
Die 29. Änderung betrifft das Gebiet östlich der Allersdorfer Straße und befindet sich immer noch im Verfahren.

Wie aus der jüngsten Gemeinderatssitzung hergeht, befasst sich die Gemeinde im Zuge eines Pilotprojekts bereits konkret mit einer Zusammenführung der bisherigen Gemeindeteils-Flächennutzungspläne und damit auch mit einer generellen Überarbeitung zu einem das gesamte Gemeindegebiet umfassenden FNP.

Zur Frage von Starkstromkabeln im Gebiet kann ausgeführt werden, dass diese Gefahr überall besteht und örtliche Starkregenereignisse an keiner Stelle ausgeschlossen werden können. Wie das Starkregenereignis im Sommer 2021 zeigte, können Überflutungen auch an bisher unvermuteten Stellen auftreten. Damit wäre eine Elektromobilität nicht flächendeckend möglich. Der vorgetragene Einwand würde damit an kaum einer Stelle eine bauliche Entwicklung ermöglichen. Ferner wird auf die vorhandenen technischen Sicherheitsmechanismen verwiesen.

Der Einwand, dass die Einwände und Anregungen vom 30.11.21 und die Seiten 3-9 des Schreibens vom 25.5.21 zum Teil gar nicht oder nur unzureichend behandelt wurden, ist unberechtigt. Es wurde auf alle Sachverhalte sachgerecht eingegangen. Die Antworten werden hier nochmals erwähnt. Auch jene zum vorherigen Verfahren.

Abwägung zur Stellungnahme vom 30.11.21
Der vorliegende Flächennutzungsplan der Gemeinde Bindlach mit seinen bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen wird nicht in Zweifel gezogen, auch wenn er schon am 14.3.1978 aufgestellt wurde. Eine Zusammenfassung der Einzelpläne innerhalb des ISEK-Ziels bis 2025 ist unproblematisch.

Siehe vorstehende aktuelle Abwägung.
Im Zuge der heute als vordringlich vorzunehmenden Innenverdichtung bietet sich die Fläche hinter der vorhandenen Bebauung an und führt zu einer Revitalisierung des Ortsbereichs.

Diese Abwägung gilt weiterhin.
Die zur Autobahn hin verbleibende landwirtschaftliche Fläche bleibt auch für heutige Zeit von ausreichender Größe und weiterhin bewirtschaftbar. Eine Zugänglichkeit ist sowohl von Osten über die neue Erschließungsstraße, als auch von Westen über den Bachwiesenweg gegeben.

Diese Abwägung gilt weiterhin.
Die straßenmäßige Erschließung ist keine Fehleinschätzung, sondern planerisch überlegt und wurde in Bezug auf die neu entstehende Einmündung an der Bad Bernecker Straße mit einem verkehrsplanerischen Fachbeitrag untersucht und für geeignet befunden.

Siehe vorstehende aktuelle Abwägung.

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>Das Wasserwirtschaftsamt hat in seinen Stellungnahmen zu den bereits durchgeführten Bauleitplanverfahren darauf hingewiesen, dass sich die Hochwassersituation im betroffenen Gebiet entspannt hat. Die Empfehlung zu einer „hochwasserangepassten Bauweise“ wurde in den B-Plan = VBB 11 aufgenommen. Ein Verstoß gegen die Regelung in § 5, Abs. 4a BauGB ist damit nicht gegeben. Siehe vorstehende aktuelle Abwägung.</p> <p>Weitere Punkte beziehen sich vornehmlich nicht auf die 30. Änderung des FLNP, sondern auf die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bauleitpläne zu denen der Einwender, jedoch lt. Bemerkung am Ende seiner Stellungnahme, in dem zu diesen Plänen (1. Änd. B-Plan 49 und VBB 11) noch durchzuführenden Hauptverfahren noch „ein vertieftes Eingehen“ auf diverse Themen ankündigt. Diese Abwägung gilt weiterhin.</p> |
|--|--|---|

Anlagen:

- Stellungnahme des Mitbürgers Richter vom 30.11.2021 sowie die vorausgegangene Stellungnahme vom 25.5.2021, auf die in der Stellungnahme vom 30.11.2021 Bezug genommen wird. Ferner dessen Stellungnahme vom 3.2.2022.
- Stellungnahme Ing. Büro Weimann vom 23.7.2021 zu Verkehrsverhältnissen bezogen auf die Stellungnahme Richter vom 25.5.2021.
- Volltext der Stellungnahme Bund Naturschutz vom 29.11.2021 und vom 1.2.2022

Stand: 4.04.2022
Zusammengefasst von
Architekturbüro J U S T