

**Antworten der Träger öffentlicher Belange zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.11 (VBB 11) „Seniorenwohnen Bindlach“,  
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:<br>Inhalt  | Abwägungsvorschlag zur Sitzung<br>am 11.04.2022  | Abst.ng<br>Gem.rat<br>dafür<br>/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 Oberfr.<br>Postfach 11 01 65<br>95420 Bayreuth | <p>01.02.2022<br/>folgende Anmerkungen aus baurechtlicher Sicht, die bereits iRd. § 4 Abs. 1 BauGB-Beteiligung vorgebracht wurden, bleiben aufrecht erhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB). Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.</li> <li>- Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind (obere und untere) Bezugspunkte zu benennen (z.B. ab natürliche Geländeoberkante bis Firsthöhe), § 18 Abs. 1 BauNVO. Wir verweisen insofern auf die Festsetzungen 1.7 oder 4.1.</li> <li>- Wenn erst eine in den textlichen 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 Bebauungs-</li> </ul> | <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wurde unter Zif 1.1. aufgenommen.</p> <p>„Es sind nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat“.</p> <p>Zif. 2 der Planurkunde wird entsprechend präzisiert.<br/>„Die sich aus den Schemaschnitten ergebenden Höhenverhältnisse begrenzen die Gebäudehöhe mit maximal ca. 10,20 m über OKFFB-EG. Für Haus 1 ergibt dies eine Höhe üNN von ca. 366,20, für Haus 2 = ca. 366,80“.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planurkunde aufgenommen. Auch, dass Normen auf die in der Planurkunde Bezug genommen wird im Rathaus ausliegen.</p> |  |

|    |  |  |   |  |
|----|--|--|---|--|
|    |  | <p>planurkunde hinweist (BVerwG, Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21/10). Wir weisen auf das Erfordernis der Auslegung hin und regen an, einen entsprechenden Hinweis in die Bebauungsplanurkunde aufzunehmen.</p> <p>- Die Verfahrensvermerke halten wir – insbesondere aufgrund der fehlenden, eindeutigen Ausfertigung, für problematisch. Wir empfehlen insofern dringend, sich am Muster in Kapitel IV, 5.4, Rn. 7 (S. 167 ff.) und Anhang A (S. 217) der Planungshilfen für die Bauleitplanung (p 20/21) zu orientieren.</p> <p>Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung des Bauleitplans mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de.</p>   | <p>Die Verfahrensvermerke wurden gemäß Planungshilfen für die Bauleitplanung (p 20/21) angepasst.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>   |  |
| 2) | <p>Regionaler Planungsverband Oberfranken Ost<br/>Postfach 16 65<br/>95015 Hof / Saale</p> | <p>Keine erneute Stellungnahme<br/><b>18.11.2021</b><br/><i>Keine Einwendungen aus regionalplanerischer Sicht.</i></p>   | Wird zur Kenntnis genommen  |  |
| 3) | <p>Landratsamt Bayreuth<br/>Markgrafenallee 5<br/>95448 Bayreuth</p>                       | <p>2.02.2022<br/><b>I. Baurecht</b><br/>Es werden grundsätzlich keine Einwendungen erhoben.<br/>Wir beziehen uns insbesondere auf unsere letztmalige Stellungnahme vom 01.12.2021.</p> <p>Speziell hinsichtlich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenwohnen Bindlach“ (BV 1702/2021) können wir abschließend noch mitteilen, dass der Durchführungsvertrag (als zwingende Ergänzung des VEP) zwar nicht Bestandteil der Satzung wird, jedoch gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden sollte. Der Durchführungsvertrag regelt beispielsweise die inhaltliche und zeitliche Durchführungsverpflichtung auf Basis des VEP, mögliche Trägerwechsel und die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>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.</p> <p><b>II. Sonstiges</b><br/>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 Erlangung der Rechtskraft hingewiesen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet</p> <p>Auf die Abwägung der Stellungnahme vom 1.12.2021 wird verwiesen. Sie bleibt inhaltlich gleich und ist im Folgenden, ebenso wie die Stellungnahme, abgedruckt.</p> |  |

|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
|  |  | <p><u>Stellungnahme vom 1.12.2021</u><br/> 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.</p> <p><u>Stellungnahme zu Baurecht vom 17.06.2021:</u></p> <p><b>I. Baurecht</b><br/> 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:</p> <p><b>1. Die Baugrenze zur Gebäudeergänzung im Zusammenhang der denkmalgeschützten Altbauten mit einer frei wählbaren <b>Dachform und Dachneigung</b> wird aus städtebaulicher Sicht als ungeeignet/kritisch angesehen.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>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 Bindlach allerdings am Maß der baulichen Nutzung im Bereich C fest und sieht insbesondere die Geschossigkeit sowie die Dachform als ortsverträglich an.</b></p> <p><b>4. Hinsichtlich der Abstandsflächen sollte lediglich auf den Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung verwiesen werden.</b></p> | <p><u>Abwägung zur Stellungnahme vom 01.12.2021 bzw. 17.06.2021</u></p> <p>Zu 1.) Hier bei VBB 11 nicht zutreffend.</p> <p>Zu 2.) Hier bei VBB 11 nicht zutreffend.</p> <p>Zu 3.) Die Auffassung der Gemeinde Bindlach ist dazu unverändert. Sie , hält am Maß der baulichen Nutzung im fest und sieht die Geschossigkeit sowie die Dachform als ortsverträglich an.<br/> <b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b></p> <p>Zu 4.) Die Bestimmung in Zif. 1.1.1 wurde auf Art. 6 BayBo reduziert.<br/> <b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b></p> |  |
|--|--|--|---|--|

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>II. Naturschutz</b><br/>Verfahren: Aufstellung VEP Nr. 11 „Seniorenwohnen Bindlach“:<br/>Die genannte Ökokontofläche, die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen wird (Fl.Nr. 1182, Gmkg. Bindlach) ist fachlich völlig ungeeignet, da sie bereits ökologisch sehr hochwertig ist (Halbtrockenrasen!).<br/>Ein Eintrag im Ökoflächenkataster liegt nicht vor.<br/>Wenn diese Fläche überhaupt als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann, dann nur mit einer behördlichen (UNB) Bestätigung der Eignung als Ökokontofläche!<br/>Um Vorlage einer solchen Bestätigung wird daher gebeten, da mir keine entsprechenden Hinweise bekannt sind.<br/>Anspp.: Hr Weigl, Tel.: 0921-728/299, E-Mail: stefan.weigl@lra-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> <p><b>Weitere Inhalte der Stellungnahme vom 17.6.2021 waren:</b></p> <p><b>II. Denkmalschutz</b><br/>In Ergänzung zu unserer erstmaligen Stellungnahme vom 01.04.2021 weisen wir nochmals darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei in der Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler befinden:</p> | <p>Zu 5.) Die Funktionsfähigkeit der Erschließung über die St. 2460 wurde in dem Verkehrstechnischen Fachbeitrag der Ing. Büros Weimann untersucht und für brauchbar beurteilt. Der Gemeinderat hatte bereits im Vorfeld der 1.Änderung bei der Frage nach 2 oder 3 rückwärtigen Gebäuden (jetzt Inhalt VBB 11), auch mit möglicher Anbindung an den Bachwiesenweg zu Gunsten von nur 2 Gebäuden mit Grünabschluss nach Westen hin entschieden.</p> <p>In öffentlicher Sitzung am 28.09.20 wurden dem Gemeinderat 3 Bebauungsmöglichkeiten vorgestellt. Dabei war auch als Variante 3 (große Lösung) eine Verbindungsstraße zum Bachwiesenweg dargestellt.<br/>Damit war eine Anbindung zum Bachwiesenweg abschließend erörtert. Die jetzt geplante Erschließungsstraße ist so angelegt, dass eine Verbindung zum Bachwiesenweg hergestellt werden kann.<br/><b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b></p> <p>Zu 6.) Auf das Schreiben des Mitbürgers Richter wird an anderer Stelle dieser Abwägung sachgerecht eingegangen.</p> <p>Die Fläche auf Teil der Fl.Nr. 1182, Gemarkung Benk (Bindlacher Berg) wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Ur-Plans im Jahr 2008 für den Öko-Ausgleich herangezogen (vgl. Beschluss-abschrift zur Sitzung vom 30.3.2009, nachdem das LRA in seiner Stellungnahme vom 17.12.2008 mitgeteilt hatte, dass die Fläche als Öko-Ausgleichsfläche herangezogen werden kann. Die erforderliche Aufwertung hat im Anschluss stattgefunden, u.a. mit der Entfernung der vorliegenden Verbuschung (entstanden in 15 Jahren nach Abzug der US-Armee im Jahre 1993) sowie der Beseitigung einer Schwarzkieferschonung.<br/><b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b></p> <p>Die denkmalgeschützten Gebäude sollen erhalten werden. Ein KDK ist in Bearbeitung. Für den Bereich des VBB 11 hier nicht maßgeblich.<br/><b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b></p> |  |
|--|---|--|--|

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  | <p>Aktennummer: D-4-72-119-1<br/> Lage: Bezirk Ofr   LK Bayreuth   Bindlach<br/> Adr.: Bad Bernecker Straße 1<br/> Funktion: Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude</p> <p>Aktennummer: D-4-72-119-2<br/> Lage: Bezirk Ofr   LK Bayreuth   Bindlach<br/> Adr.: Bad Bernecker Straße 3<br/> Funktion: Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude</p> <p>Jede Veränderung an oder im Nahbereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Sollten im weiteren Verlauf u. a. zukünftig Umbau-, Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten an den bestehenden Baudenkmalern stattfinden, so sind durch die Gem. Bindlach eigenverantwortlich die Bestimmungen des BayDSchG einzuhalten und zu berücksichtigen. Auch auf die Stellungnahme des Bay. Landesamtes f. Denkmalpflege v. 18.02.2021 wird nochmals verwiesen.</p> <p><b>III. Wasserrecht</b><br/> Insbesondere hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung wird nochmals auf die bisher vorgebrachten Hinweise und Informationen im Rahmen der Stellungnahme vom 01.04.2021 sowie die abgaberechtlichen Relevanzen hingewiesen.<br/> Wie dem Schreiben von Herrn Richter vom 25.05.2021 zu entnehmen ist, befindet sich auf dem Brauereihofgelände nach Aussage des Verfassers ein weiterer, mittlerweile wohl stillgelegter Tiefbrunnen. Aussagen darüber sind den Planunterlagen nicht zu entnehmen. Wir bitten diesen Sachverhalt ggf. mit dem Fachbereich FB 43 – Wasserrecht am LRA Bayreuth und dem WWA Hof gemeinsam zu erörtern und abzustimmen. Gegebenenfalls sind dann während der Bauzeit oder generell auch zukünftig weitere Maßnahmen/Sicherheitsvorkehrungen erforderlich.<br/> Anspr.p.: Frau Knarr, Tel.: 0921-728/395, E-Mail: <a href="mailto:yvonne.knarr@lra-bt.bayern.de">yvonne.knarr@lra-bt.bayern.de</a></p> <p><b>IV. Behindertenbeauftragter</b><br/> Die beabsichtigte Nutzung des Geländes (Tagespflege, barrierefreie Wohnungen) macht aus Sicht des Beauftragten des LKR Bayreuth für die Belange von Menschen mit Behinderung einen barrierefreien Ausbau des öffentlichen Verkehrs- und Freiraums nach DIN 18040-3 erforderlich. In den vorliegenden Unterlagen finden sich hierzu keine Aussagen. Insofern kann die Barrierefreiheit des geplanten Geländes nicht gänzlich beurteilt werden.</p> <p>a) Eine ausreichende Anzahl von Behindertenparkplätzen sollte bereits frühzeitig bedacht und in unmittelbarer Nähe der barrierefreien Zugangsbereiche eingeplant werden.</p> | <p>Die betroffene Fläche wurde bereits archäologisch untersucht (Stellungnahme des BLD vom 24.11.21). Der B-Plan enthält unter Zif. 10 bereits den Hinweis auf die Meldepflicht.<br/> Im Weiteren s.a. bei Nr. 16 dieser Abwägung bei Landesamt f. Denkmalschutz.</p> <p><b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Tiefbrunnen befindet sich im Bereich des B-Plans 49 und nicht im vorliegenden Gebiet des VBB 11. Im früheren Gesamtplan war er schon immer enthalten. Sein Erhalt, bzw. seine weitere Verwendung wird im Zuge des KDK und der Objektplanung für die Revitalisierung der Altbauten geklärt.</p> <p><b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b></p> <p>Zu IV.)<br/> Grundsätzlich müssen die Belange Behinderter nach den geltenden Gesetzen ausreichend berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für Gebäude in den vornehmlich behinderte Personen und ältere Mitbürger wohnen sollen.</p> <p><b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b></p> <p>Zu a)<br/> Behindertenparkplätze sind nach den Vorstellungen des Erschließungsträgers berücksichtigt.</p> <p><b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b></p> |
|--|--|--|---|



|      |   |   |  |  |
|------|---|---|--|--|
|      |   | <p><b>b)</b> An der Nord- und Ostseite der geplanten Neubauten, sowie am nordöstlichen Ende des Geländes befinden sich Parkplätze. Eine bessere Anbindung dieser Parkplätze an Fußwege um die Gebäude (bzw. zu den Gebäuden) wäre im Sinne der Barrierefreiheit wünschenswert.</p> <p><b>c)</b> Angesichts der geplanten Nutzung des Geländes kommt auch ein barrierefreier Ausbau der Fußwege mit Bodenindikatoren nach DIN 32984 in Frage.</p> <p><b>d)</b> Die übrigen Flächen auf dem Gelände sind inkl. des geplanten Fußwegs auf der Südseite ausreichend dimensioniert. Die weiteren Regeln und Normen hinsichtlich, Oberflächen-gestaltung, Längs- und Querneigung der Wege, etc. sollten beachtet werden; vgl. hierzu DIN 18040-3.<br/>Ansp.p.: Herr Henche, Tel.: 0921-728/275, E-Mail: <a href="mailto:simon.henche@lra-bt.bayern.de">simon.henche@lra-bt.bayern.de</a></p> <p><b>V. Sonstiges</b><br/>Seitens des FB 45 –Immissionsschutz bestehen keine Bedenken. Die Vorgaben des Gutachtens sind in Punkt 14. mit aufgenom-men.<br/>Alle anderen Fachstellen wurden bereits durch das Architekturbüro Just direkt am Verfahren beteiligt und haben bereits weitestgehend Stellungnahmen abgegeben. Sollten Stellung-nahmen von einzelnen Fachstellen fehlen, so bitten wir um Rückmeldung.<br/><br/>Wir bitten, uns über den weiteren Fortgang dieser Bauleitplanung zu informieren und ggf. bei weiteren Änderungen oder erneuter Über-arbeitung der Planunterlagen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB wieder zu beteiligen.</p> | <p>Zu b)<br/>Eine andere Anbindung dieser Parkplätze an die Fußwege um die Gebäude ist auf Grund der Grundstücksgröße nicht anders möglich.<br/><b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b></p> <p>Zu c)<br/><b>Ein Hinweis auf die Ausstattung mit Bodenindikatoren nach DIN 32984 wird in den B-Plan unter neuer Zif. 19 aufgenommen.</b><br/>Die Norm wird dann bei der Gemeinde mit den Unterlagen des B-Plans zur Einsicht bereitgehalten.</p> <p>Zu d)<br/><b>Der Hinweis auf die DIN 18040-3 wird in den Bebauungsplan unter neuer Zif. 19 aufgenommen.</b> Die Norm wird dann bei der Gemeinde mit den Unterlagen des B-Plans zur Einsicht bereitgehalten.<br/><b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b></p> <p>Zu Sonstiges:<br/>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Selbstverständlich wird das Landratsamt mit allen Fachstellen auch weiterhin beteiligt.</p> |  |
| 3 c) | Landratsamt Bayreuth<br>Immissionsschutz<br>Hr Sendelweck / Fix | Keine Antwort -<br>Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt  | Wird zur Kenntnis genommen   |  |
| 3 d) | Landratsamt Bayreuth<br>Hr Sorger - Altlasten                   | Keine Antwort -<br>Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt.   | Wird zur Kenntnis genommen   |  |
| 3 f) | Landratsamt Bayreuth<br>Kreisheimatpfleger<br>Herr Stark        | 02.02.2022<br>Keine Einwendungen aus heimatpflegerischer Sicht.   | Wird zur Kenntnis genommen   |  |
| 4.)  | WWA Hof<br>Jahn 4<br>95030 Hof                                  | 26.01.2022<br>Auf die bisherigen Stellungnahmen des WWA wird verwiesen.<br><br>Das Überschwemmungsgebiet im Bayernatlas wurde mittlerweile an die neue Berechnung des Landesamtes für Umwelt angepasst. Bezüglich der Hochwasser-/Starkregen-thematik verweisen wir nach wie vor auf frühere Stellungnahmen   | Abwägungen zu den Stellungnahmen vom 24.11.21 und 23.02.2021 mit aktuellen Ergänzungen. Nach der am 5.1.2022 im Amtsblatt des Landkreises Bayreuth veröffentlichten „Bekanntmachung zur vorläufigen Sicherung des vom Wasserwirt-schaftsamt Hof ermittelten Überschwemmungsgebiets an der Trebgast – Furtbach von Flusskm. 9,4 bis 16,06 auf dem Gebiet der Gemeinde Bindlach und der Stadt Bayreuth“ liegt der Geltungsbereich nicht im HQ-100 Überschwemmungsgebiet.   |  |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <p><u>Stellungnahme vom 24.11.2021</u></p> <p><b>1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete</b><br/> Die geplanten Seniorenwohnhäuser können an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen und daraus ausreichend versorgt werden. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p> <p><b>2. Bodenschutz, Grundwasser</b><br/> 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.<br/> 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.<br/> Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbes. 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 &gt; 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.<br/> 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><b>3. Abwasserbeseitigung und Gewässerschutz</b><br/> Aus dem Vorentwurf geht hervor, dass anfallendes Abwasser der Sammelkanalisation zugeführt werden soll. Es wird Speicherung und Nutzung des Regenwassers empfohlen.<br/> <u>Allgemeine Hinweise:</u><br/> Neu erschlossene Flächen sollen laut § 55 Abs. 2 WHG im Trennsystem entwässert werden. Bei gesammelten Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten</p> | <p><u>Abwägung zur Stellungnahme vom 24.11.2021</u></p> <p>Zu 1.) Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2.) Wird zur Kenntnis genommen.<br/> Die Gemeinde wird die hier getroffenen Vorgaben in die zu erteilenden Baugenehmigungen aufnehmen.<br/> Die Stellungnahme zu diesem Thema wird präzisiert um den Eindruck auszuschließen die Gemeinde könne Baugenehmigungen erteilen. Soweit die Hinweise im Vorfeld von Baumaßnahmen oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen erforderliche Maßnahmen betreffen, hat der Vorhabenträger gesetzliche Vorgaben zu beachten und kann die Bauaufsichtsbehörde bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben gegebenenfalls deren Einhaltung durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sicherstellen, falls dies in einem Baugenehmigungsverfahren aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde erforderlich sein sollte.</p> <p>Zu 3.)<br/> Im Ortsbereich Bindlach gibt es bislang nur ein Mischwassersystem. Bei neuen Bauflächen sollen jedoch nach technischer und wirtschaftlicher Möglichkeit die Voraussetzungen für ein Trennsystem vorbereitet werden (vgl. B-Plan Nr. 11 Abwasserverhältnisse).<br/> Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</p> |  |
|--|---|--|--|





|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
|  |  | <p><b>4. Gewässerentwicklung, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete</b><br/> 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).<br/> Stellungnahme vom 23.02.2021<br/> <u>1. Grundwasserschutz</u><br/> 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.<br/> <u>2. Hochwasser, wild abfließendes Wasser</u><br/> Gemäß der letzten Berechnung des Überschwemmungsgebietes befindet sich das Vorhaben teilweise in der Hochwassergefahrenfläche HQ100.<br/> 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.<br/> Aufgrund einer Ortseinsicht steht für uns fest, dass sich das Hochwasserproblem für das Planungsgebiet „Brauerieihof“ 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.<br/> 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><b>5. Altlasten</b><br/> 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.<br/> Die Stellungnahme vom 23.02.2021 sowie Mailverkehr vom 29.06.2021 wurden nochmals nachrichtlich beigefügt und werden hier nicht abgedruckt.</p> | <p>Zu 4.) Abwägung zur Stellungnahme vom 23.02.2021:<br/> Zu 4./1.:<br/> Wurde vom Grundstückseigentümer des Gebiets (vormals Gebiet C, jetzt VBB 11) bereits veranlasst.<br/> <b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b></p> <p>Zu 4/2.:<br/> Die Empfehlung, dass die OKFFB-EG mind. 10 cm über HQ-100 liegen sollte wurde unter Zif. 15 in die ursprüngliche Fassung des B-Plans aufgenommen und wird gemeinsam mit dem Hinweis, dass die Gemeinde keine Verantwortung aus der Unterschreitung dieser Empfehlung übernimmt und Regressansprüche aus diesem Grunde ausgeschlossen sind. Wurde als neue Zif. 20 in den B-Plan aufgenommen.<br/> <b>Die vorst. Erkenntnisse sind veraltet. Siehe dazu aktuelle Abwägung mit Veröff. der Bekanntmachung zu HQ-100 v. 5.1.2022 im Kreisamtsblatt. Zif. 20 der Planurkunde wurde entsprechend geändert.</b></p> <p>Zu 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Nachdem auch das Landratsamt keinen Hinweis zu Altlastenverdachtsflächen äußerte und im Hauptverfahren auch wieder beteiligt wird, kann dies als beachtet gelten.<br/> <b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b></p> |  |
|--|--|--|---|--|

|    |   |   |  |  |
|----|---|---|--|--|
| 5) | Staatliches Bauamt<br>Bayreuth<br>Postfach 1101636<br>95420 Bayreuth  | 02.02.2022<br>Keine Einwendungen  | Wird zur Kenntnis genommen   |  |
| 6) | Amt für Digitalisierung,<br>Breitband und<br>Vermessung Bayreuth<br>Wittelsbacher Ring 15<br>95444 Bayreuth | 10.01.2022<br>Als weitere Anmerkung wird angeführt:<br>Die Planungsgrundlage entspricht nicht dem aktuellen Katasterstand. Es fehlt die Darstellung Fl.St. 84/3 im Bereich „im Bereich Hauptkanal“ (Südwesten des Planungsgebietes). Das Fl.st. 82/4 existiert nicht mehr (Nordwesten des Planungsgebiets). Die Flurstücksgrenzen der betroffenen Flurstücke sind bereits ausreichend vermessen.<br>Bei der Erschließung der Baugrundstücke/ Gebäude sollten – ggf in Absprache mit Netzbetreibern- bereits Leerrohre (Speedpips) eingebracht werden, um die Gebäude mit zukunftsfähiger Breitbandtechnik FTTB/ FTTH versorgen zu können. Eine zusätzliche Förderung „weißer Fleck“ über die BayGibitR kommt hier nicht in Betracht.<br>Seitens des ADBV bestehen keine weiteren Anregungen.<br>Es wird um frühzeitige Mitteilung bei der Vergabe von Straßennamen und Hausnummern gebeten. | Wird zur Kenntnis genommen   |  |
| 7) | Autobahndirektion<br>Nordbayern<br>Dienstst. Bayreuth<br>Wittelsbacherring 15<br>95444 Bayreuth             | 25.01.2022<br>Das Änderungsgebiet liegt in einer Entfernung von mind. 110 m östlich der BA A9 an der Fahrstrecke München-Berlin.<br>Aufgrund der Entfernung zu Einrichtungen der BAB A9 bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände.<br>1) Gegenüber dem Straßenbaulasträger können keine Ansprüche aus Lärm und sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.<br><br>2) Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden.<br>Auf § 33 StVo wird verwiesen.<br><br>3) Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtung) sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BA A9 nicht geblendet werden.<br><br>4) Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.  | Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die dargelegten Inhalte sind bereits unter Zlf. 14 in der Planurkunde enthalten.  |  |
| 8) | Bayernwerk Netz AG<br>Kundencenter KU<br>Hermann-Limmer-Str.9<br>95326 Kulmbach                             | 12.01.2022<br>Die Stellungnahme vom 5.11.2021 behält weiterhin ihre Gültigkeit.<br><i>Stellungnahme vom 05.11.2021</i><br><i>In dem überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</i><br><i>Im Weiteren werden Sicherheits- und Planungshinweise zu Kabel, Kabelplanung und Transformatorenstation gegeben. Bei Interesse kann im Zuge der Erschließung auch eine Speedpipe-Leerrohrverlegung zum Breitbandausbau angeboten werden.</i>  | Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.<br><br><i>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</i><br><b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b> |  |

|     |   |  |  |  |
|-----|---|--|--|--|
| 9)  | Tennet TSO GmbH<br>Kundencenter KU<br>Herm.-Limmer-Str. 9<br>95326 Kulmbach       | 05.01.2022<br>Belange werden nicht berührt, da <b>keine</b><br>Anlagen vorhanden.  | Wird zur Kenntnis genommen   |  |
| 10) | Direktion für Ländliche<br>Entwicklung<br>Nonnenbrücke 78<br>96047 Bamberg        | Keine Antwort -<br>Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine<br>Einwendungen bzw. Belange nicht berührt  | Wird zur Kenntnis genommen   |  |
| 11) | Amt für Landwirtschaft<br>und Forsten<br>Adolf-Wächter-Str. 10<br>95447 Bayreuth  | 14.01.2022<br>Keine Äußerung, da Einverständnis mit dem<br>geplanten Vorhaben besteht.   | Wird zur Kenntnis genommen   |  |
| 12) | Bayerischer<br>Bauernverband<br>Adolf-Wächter-Str. 1A<br>95447 Bayreuth           | 12.01.2022<br>Es besteht Einverständnis mit dem geplanten<br>Vorhaben.   | Wird zur Kenntnis genommen   |  |
| 13) | Reg. von Oberfranken<br>Bergamt Nordbayern<br>Postfach 11 01 65<br>95420 Bayreuth | 25.01.2022<br>Es werden keine derzeit vom Bergamt<br>Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben<br>berührt.   | Wird zur Kenntnis genommen   |  |
| 14) | Bayer. Landesamt für<br>Denkmalpflege<br>Schloß Seehof<br>96117 Memmelsdorf       | <p>13.01.2022</p> <p><b>Bodendenkmalpflegerische Belange:</b><br/>Die Belange der Bodendenkmalpflege sind nicht korrekt abgebildet, daher verweisen wir auf unser Schreiben P-2021-6005-1_S2 vom 24.11.2021. <b>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</b> Der Verweis auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG (die ersten zwei Sätze) ist daher in den textlichen Festsetzungen im Lageplan unter Pkt. 11. „Bodenfunde – Denkmalschutz“ zu streichen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme.</p> <p><u>Stellungnahme vom 24.11.2021</u><br/><b>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</b> Keine Anmerkungen</p> <p><b>Bodendenkmalpflegerische Belange:</b><br/><i>Im oben genannten Planungsgebiet sind bei 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. Im Bereich des geplanten „Haus 2“ sind die festgestellten archäologisch relevanten Befunde und Schichten bereits im Rahmen einer Rettungsgrabung (M-2021-1880- 2_0) ausgegraben, dokumentiert und geborgen worden. Die vollständige Ausdehnung der bronzezeitlichen Siedlung ist mit der Fläche von „Haus 2“ nicht erfasst worden. Daher ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit weiteren Reste dieser vorgeschichtlichen Siedlungen zu rechnen.</i></p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der entbehrliche Text wurde entfernt.<br/>Der restliche Text wurde ergänzt:.</p> <p><u>Abwägung zur Stellungnahme vom 24.11.2021</u></p> <p><b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b></p> <p>Eine Umplanung ist auf Grund der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche und des beabsichtigten Entwicklungsziels nicht möglich. Die Ausführung BLfD wird jedoch als Hinweis in Zif. 11 des B-Plans aufgenommen. Mit dem Inhalt: Die vollständige Ausdehnung der bronzezeitlichen Siedlung ist mit der Fläche von „Haus 2“ nicht erfasst worden. Daher ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit weiteren Resten dieser vorgeschichtlichen Siedlungen zu rechnen.</p> |  |

|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
|  |  | <p><i>Bodendenkmäler 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. Das BLfD empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern.</i></p> <p><i>Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</i></p> <p><b><i>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</i></b></p> <p><i>Das BLfD wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.</i></p> <p><b><i>Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:</i></b></p> <p><i>Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).</i></p> <p><b><i>Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVG, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.</i></b></p> <p><i>Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (<a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommun">https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommun</a>)</i></p> | <p>Der Hinweis auf Art. 7 / 1 ist im B-Plan unter Zif. 11 bereits vorhanden. Zudem wird der Text ergänzt: 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> |  |
|--|--|--|---|--|

|     |   |   |  |  |
|-----|---|---|--|--|
|     |   | <p><a href="#">ale-bauleitplanung.pdf</a>)<br/> Im Einzelfall kann als Alternative zu einer archäologischen Ausgrabung eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das BLfD berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.<br/> Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: <a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf</a> (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).<br/> In Umsetzung der Rechtsprechung des Bay. Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse d. Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 &amp; 1 BvR 2351/08, n. v.] wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.<br/> Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, sind ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege zu richten (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p> | Siehe vorstehend.  |  |
| 15) | Gewerbeaufsichtsamt<br>Coburg<br>Postfach 1754<br>96407 Coburg                | Keine Antwort -<br>Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt  | Wird zur Kenntnis genommen   |  |
| 16) | Bund Naturschutz<br>Kreisgruppe Bayreuth<br>Alexanderstr. 9<br>95444 Bayreuth | <p>01.02.2022<br/> 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:<br/> Zur Überschwemmungsgefahr erfolgt eine „Aktualisierung Jan. 2022“</p> <p>Zu folgenden Themengebieten wird ausführlich Stellung genommen. <b>Die Stellungnahme mit Ihrem Originalwortlaut befindet sich wegen Ihres Umfangs am Ende der Zusammenstellung:</b></p> <p>Themengebiete zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Überschwemmungsgebiet</b></li> <li>- <b>Sonnenenergienutzung</b></li> </ul>  | 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 |  |



|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | <p>diesem Grunde ausgeschlossen sind<br/>Damit sind frühere Abwägun</p> <p>In dem inzwischen vorliegenden<br/>wasserrechtlichen Bescheid zur<br/>Kläranlage wird bestätigt, dass alle<br/>Vorgaben nach heutigen technischen<br/>Forderungen erfüllt werden.<br/>Das Antragsverfahren zur<br/>Mischwasserbehandlungsanlage ist<br/>noch in Bearbeitung, es besteht keine<br/>Gefahr.<br/>Zu Sonnenenergienutzung<br/>Die unter Zif. 1.4 vorhandene<br/>Festsetzung, dass Anlagen zur Nutzung<br/>von Sonnenenergie auf Dächern<br/>zulässig sind, wird als ausreichend<br/>angesehen.<br/>Der Gemeinderat hält<br/>an den getroffenen Festsetzungen fest.<br/>Im hier vorliegenden Fall des<br/>vorhabenbezogenen Bebauungsplans<br/>wird es als nicht zielführend eingestuft,<br/>wenn nach derzeitiger Rechtslage zwar<br/>die Errichtung festsetzbar ist, der<br/>Betrieb der Anlagen jedoch nicht. Die<br/>Gemeinde wird im Erschließungsvertrag<br/>vereinbaren, dass sämtliche dazu<br/>erforderlichen technischen<br/>Voraussetzungen, wie z.B. Leerrohre im<br/>Zuge der Erschließung hergestellt<br/>werden.</p> <p><u>Stellungnahme vom 29.11.2021</u><br/>Zu den Verfahren wird, beziehend auf<br/>Ihre Begründungen und Planentwürfe, zu den<br/>Fassungen vom 04.10.2021 folgende<br/>Stellungnahme abgegeben:<br/>Gegen die Trennung der Verfahren b) 1. Änd.<br/>des BBP-Nr. 49 „Brauereihof“ (mit Abtrennung<br/>des ursprünglichen Teils „C“, hauptsächlich<br/>Flur 84/1) und c) VBB-11 „Seniorenheim“<br/>hauptsächlich Flur 84/1 (alle Fluren Gmkg.<br/>Bindlach), bestehen keine Einwände, wenn-<br/>gleich dieses Vorgehen den Sachverhalt<br/>deutlich verkompliziert!<br/>Folgende Bedenken und Einsprüche aus<br/>unserer Stellungnahme vom 21.05.2021 im<br/>Bereich der Fluren 81, 82, 83, 84, 85 und 93,<br/>Gemarkung Bindlach, bleiben weiterhin<br/>bestehen:<br/>Zu folgenden Themengebieten wird ausführ-<br/>lich Stellung genommen. Die Stellungnahme<br/>mit Ihrem Originalwortlaut befindet sich wegen<br/>Ihres Umfangs am Ende der Zusammenstel-<br/>lung:</p> <p><u>Abwägung zur Stellungnahme vom<br/>29.11.2021</u></p> |  |
|--|--|---|--|

|  |  |   |  |  |
|--|--|---|--|--|
|  |  | <p><i>Themengebiete zu:</i><br/> 1. Überschwemmungsgebiet</p> | <p><i>Zu 1. Überschwemmungsgebiet</i><br/> Hierzu wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes (siehe bei Nr. 4 dieser Abwägung) verwiesen mit der dort getroffenen Festlegung dass die Empfehlung, dass die OKFFB-EG mind. 10 cm über HQ-100 liegen sollte<br/> Wie bereits unter Zif. 15 in die ursprüngliche Fassung des B-Plans aufgenommen, gemeinsam mit dem Hinweis, dass die Gemeinde keine Verantwortung aus der Unterschreitung dieser Empfehlung übernimmt und Regressansprüche aus diesem Grunde ausgeschlossen sind als neue Zif. 20 in den B-Plan aufgenommen wird.<br/> <b>Siehe vorstehende, aktuelle Abwägung zum Thema Überschwemmungsgebiet.</b></p> |  |
|  |  | <p><i>2. Ausgleichsfläche</i></p>                             | <p><i>Zu 2. Ausgleichsfläche</i><br/> Die Ausgleichsfläche wurde bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 49 mit Stellungnahme des Landratsamts Bayreuth vom 17.12.2008 und Abwägungsbeschluss der Gemeinde Bindlach vom 30.3.2009 auf Teil der Fläche Fl.Nr.1182 (Bindlacher Berg) der Gemeinde Bindlach festgelegt. Auf diese Festlegung wird auch hier zugegriffen.<br/> <b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme zum Thema Ausgleichsfläche.</b></p>   |  |
|  |  | <p><i>3. Einfriedung</i></p>                                  | <p><i>Zu 3. Einfriedung</i><br/> Die in Zif. 1.7 des B-Plans getroffene Festsetzung für Zäune wird ergänzt: Zäune brauchen einen Bodenabstand von mind. 10 cm, damit Kleintiere wechseln können.<br/> <b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwender die vorstehende Änderung begrüßt.</b></p>   |  |
|  |  | <p><i>4. Lichtverschmutzung</i></p>                           | <p><i>Zu 4. Lichtverschmutzung</i><br/> Die Anregung wird aufgegriffen und der B-Plan um Zif. 21 mit dem Inhalt ergänzt:<br/> Zum Schutz nachaktiver Insekten, Vögel oder Fledermäuse soll die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmittel mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, z.B. LED-Leuchten) verwendet werden.<br/> <b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwender die vorstehende Änderung begrüßt.</b></p>   |  |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  | <p><i>5.Nebenanlagen</i></p> <p><i>6.Park-/ Stell- /Wende- /Lagerplätze</i></p> <p><i>7.Sonnenenergienutzung</i><br/> <b>Dazu wurde in der Stellungnahme vom 1.12.2022 nochmal festgestellt, dass an einer verpflichtenden Festsetzung dieser Anlagen festgehalten werden sollte.</b></p> <p><i>8.Begrünungen</i></p> <p><i>9.Wassermanagement</i></p> | <p><i>Zu 5. Nebenanlagen</i><br/> Die Festlegung im B-Plan unter Zif. 4. Nebenanlagen die auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, bezieht sich nur auf Gerätehütten oder Gartenhäuschen bis zu einer bebauten Fläche von 7 m². Im Weiteren auf Mülltonnenschränke und Müllhäuser. Diese Festlegungen sind gebräuchlich und verträglich.<br/> <b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme zum Thema Nebenanlagen.</b></p> <p><i>Zu 6. Park-/Stell-/Wende-/Lagerplätze</i><br/> Der Hinweis wird aufgegriffen und Zif. 3 wird ergänzt: Oberflächen dürfen nicht aus ökotoxisch belasteten Stoffen hergestellt werden. <b>Somit erledigt.</b></p> <p><i>Zu 7. Sonnenenergienutzung</i><br/> Die unter Zif. 1.4 vorhandene Festsetzung, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern zulässig sind, wird als ausreichend angesehen.<br/> <b>Der Gemeinderat hält an den getroffenen Festsetzungen fest. Im hier vorliegenden Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird es als nicht zielführend eingestuft, wenn nach derzeitiger Rechtslage zwar die Errichtung festsetzbar ist, der Betrieb der Anlagen jedoch nicht. Die Gemeinde wird im Erschließungsvertrag vereinbaren, dass sämtliche dazu erforderlichen technischen Voraussetzungen, wie z.B. Leerrohre im Zuge der Erschließung hergestellt werden.</b></p> <p><i>Zu 8. Begrünungen</i><br/> Sowohl bei der Festlegung für Carport (Zif. 1.3) als auch bei der Dachgestaltung unter Zif. 1.7 ist bereits enthalten, dass Flachdächer zwingend zu begrünen sind. Schotter-Kies- und Steinflächen sind nach Zif. 5.2 auf Traufstreifen am Gebäude, Gehwege, Terrassen, Zufahrten bereits eingeschränkt. Der Hinweis zur Ortsgestaltungssatzung wird zur Kenntnis genommen. Der B-Plan enthält unter Zif. 1.9 dazu Festlegungen.<br/> <b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b></p> <p><i>Zu 9. Wassermanagement</i><br/> Der Hinweis wird aufgegriffen. Zif. 9.1 (Zisternen + Rückhalterigolen) wird in eine verbindliche Festsetzung mit Flächenbezug geändert.<br/> <b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme zum Thema Wassermanagement.</b></p> |  |
|--|--|--|--|--|

|     |   |   |  |  |
|-----|---|---|--|--|
|     |   | <i>10. Weiteres / Tiefbrunnen</i>   | <p>Zu 10. Tiefbrunnen<br/>Der Tiefbrunnen liegt nicht im Bereich des VBB 11, sondern im B-Plan 49. Sein Erhalt, bzw. die Art seiner weiteren Verwendung wird im Zuge des KDK und der Objektplanung für die Revitalisierung der Altbauten geklärt.<br/><b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme zum Thema Tiefbrunnen.</b></p> |  |
| 17) | <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b><br>Schürerstr. 9a<br>97080 Würzburg<br><b>Über Bayreuth</b><br>Ziegelleite 2-4<br>95448 Bayreuth | 18.01.2022<br>Die Stellungnahme vom 23.11.2021 gilt unverändert.<br><u>Stellungnahme vom 23.11.2021</u><br><i>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.</i><br><i>Es bestehen unsererseits keine Einwände. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbaubescheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune bzw. der Erschließungsträger noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt. Bitte teilen Sie mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden. Wir bitten im Bebauungsplan mit auf zu nehmen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.</i> | <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p><u>Abwägung zur Stellungnahme vom 23.11.2021</u><br/> <i>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</i></p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis wird unter neuer Zif. 22 in den B-Plan aufgenommen.</i><br/> <b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b></p>     |  |
| 18) | <b>Industrie- und Handelskammer für Oberfranken</b><br>Bahnhofstr. 25/27<br>95444 Bayreuth  | 31.01.2022<br>Gegen die vorliegende Planung erheben wir keine Einwendungen.   | <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>  |  |
| 19) | <b>Handwerkskammer für Oberfranken</b><br>Kerschensteiner Str. 7<br>95448 Bayreuth  | 12.01.2022<br>Keine Äußerung  | <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>  |  |
| 20) | <b>Ferngas Nordb. GmbH</b><br>Postfach 100813<br>95408 Bayreuth<br>Antwort über:<br>PLEDOC GmbH<br>Postfach 120255<br>45312 Essen     | 07.01.2022<br>Es sind keine von der PLEDOC verwalteten Versorgungsanlagen betroffen.<br>Die im beigelegten Plan verzeichneten Leitungsverläufe dienen nur der groben Übersicht.   | <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>  |  |

|     |  |  |   |  |
|-----|--|--|---|--|
| 21) | <b>Licht- u. Kraftwerke</b><br>Helmbrechts GmbH<br>Postfach 11 69<br>95233 Helmbrechts                 | 18.01.2022<br>Keine Äußerung<br><i>Stellungnahme vom 17.11.2021</i><br><i>Bei Interesse an einem Erdgasnetzanschluss könnte der vorhandene Erdgas-Teilanschluss auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 85 verwendet werden. In Verbindung mit einem Erdgasnetzanschluss könnten auch innovative Heizungsanlagen betrieben werden (Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Hybridheizungen mit Erdgas und Wärmepumpe etc.). Erdgas bietet sich natürlich auch für die Küche und für Wäschereien an. Für Fragen zuständig: Herr Dilsch Tel. Nr. 09252 704-150.</i> | Wird zur Kenntnis genommen<br><b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b> |  |
| 22) | <b>Reg. v. Mittelfranken</b><br>Luftfahrtamt Nordbay.<br>-Hr. Pierzig<br>Postfach 606<br>91511 Ansbach | Keine weitere Stellungnahme<br><i>Stellungnahme vom 2.11.2021</i><br><i>Die Belange des Luftamts Nordbayern sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken.</i>   | Wird zur Kenntnis genommen<br><b>Keine Änderung der vorgehenden Stellungnahme diesem Thema.</b> |  |
| 23) | <b>Luftsportgemeinschaft Bayreuth e.V.</b><br>Postfach 100813<br>95408 Bayreuth                        | Keine Antwort -<br>Nach BauGB § 4 Abs.1 (letzter Satz) keine Einwendungen bzw. Belange nicht berührt   | Wird zur Kenntnis genommen  |  |
| 24) | <b>Stadt Bayreuth</b><br>Rathaus<br>Luitpoldplatz 1<br>95444 Bayreuth                                  | 03.02.2022<br>Keine Äußerung   | Wird zur Kenntnis genommen  |  |
| 25) | <b>Evang. Kirchengem. Bindlach</b><br><b>Kirchplatz 1</b><br><b>95463 Bindlach</b>                     | Keine Antwort -<br>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) | <b>Karl-Friedrich Richter</b><br><b>Flurhofstr. 7</b><br><b>95463 Bindlach</b> | 02.02.2022,<br>30.11.2021 und 25.05.2021<br>Stellungnahme gesondert anhängend<br><br>30.11.2021nimmt Bezug auf die<br>Stellungnahme vom 25.5.2021. |  |  |
|----|--|--|--|--|

### Abwägung zur Stellungnahme von Herrn Karl-Friedrich Richter:

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
| 1) | <b>Karl-Friedrich Richter</b><br><b>Flurhofstr. 7</b><br><b>95463 Bindlach</b> | <p><b>Zu Stellungnahme vom 02.02.2022</b></p> <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 dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11. bezüglich der Fläche westlich und nördlich der vorhandenen Bebauung gefunden. Es handelt sich um eine allen anderen Lösungen vorzuziehende Innenentwicklung im Zuge städtebaulicher Revitalisierung des Quartiers nach Abbruch des Brauereikomplexes, was eine Voraussetzung zur Erschließung des Gebiets von der Bad Bernecker Straße war. Wie schon in früheren Stellungnahmen ausgedrückt wurden auf dem Gelände auch bereits andere Lösungen (Feuerwehrhaus, Einkaufsmarkt) erörtert bis man zu der jetzt vorliegenden sozialen Lösung fand. Diese Lösung mit Tagespflege, Demenzstation samt Wohngemeinschaft und Appartements stellt für den Ortskern und seinen fußläufigen Möglichkeiten eine große Bereicherung dar, die vor allem älteren Mitbürgern dienen soll. Auch hinsichtlich dem Bereich der denkmalgeschützten Altbauten (s. 1. Änderung des B-Plans 49) und ihrer damit möglichen rückwärtigen Verbindung wurde eine zukunftsfähige Lösung 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. 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.</p> <p>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. 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</p> | <b>Abst.ng</b><br><b>Gem.rat</b><br><b>dafür</b><br><b>/dageg.</b> |
|----|--|--|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>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 neue 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> <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:</p> <p><i>„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.“</i></p> <p>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.</p> <p>Das verkehrsplanerische Fachbüro schreibt dazu seiner Stellungnahme vom 3.3.2022:</p> <p><i>„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 Anfahrsicht 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 bevorzogter Fahrzeuge möglich.“</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Damit wird auch vom GR nicht verkannt, auf welchen Kenntnis- und Wissensstand und auf welchen Zeitpunkt es bei der Abwägungsentscheidung ankommt.</p> <p>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.</p> <p>Zum Schutz des Planungsgebiets wird dies jedoch abgelehnt.</p> |  |
|--|--|--|

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p>Zur Frage Hochwasserschutz:</p> <p>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.</p> <p>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 sind. Damit sind frühere Abwägunsinhalte zu diesem Gesichtspunkt entsprechend ergänzt. Sie bleiben hier nur noch zur vollständigen Dokumentation der Abwägung gegenüber den vorherigen Stellungnahmen enthalten.</p> <p>Hinsichtlich dem Wasserabfluss aus dem Gesamtgelände nach Westen wird festgestellt, dass 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.</p> <p>Soweit nicht bereits vorstehend beinhaltet, ist zu dem Abschnitt „Zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 „Seniorenwohnen Brauereihof“ noch anzuführen:</p> <p>Die unter Zif. 4 der Planurkunde getroffene Festlegung für Gerätehütten oder Gartenhäuschen ist sinnvoll, darunter können auch Pavillons fallen, die den Bewohnern zum Aufenthalt im Freien und zur Kommunikation dienen können und damit auch eine soziale Funktion erfüllen würden. Die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich „einer Verklausung von Wasserdurchlässen durch Schwemmgut aus diesen Holzkonstruktionen geradezu Tür und Tor geöffnet wird“, teilt der Gemeinderat nicht. Selbst wenn, was nicht anzunehmen ist, ein „Schrebergartenidyll“ entstehen würde, träge dies zur Urbanität des Gebiets bei.</p> <p>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.</p> <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 nochmals erwähnt. Auch jene zum vorherigen Verfahren.</p> |  |
|--|--|--|--|

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p>Zu Stellungnahmen zum Vorverfahren 30.11.2021 und zum ehem. Hauptverfahren 25.05.2021:<br/> Nach der Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur ursprünglichen 1. Änderung des B-Plans 49, (bevor die Verfahren aufgetrennt wurden in 1. Änd. 49 und in Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11) mit Frist zur Stellungnahme bis 26.5.2021 fand keine Abwägung der Stellungnahmen statt.<br/> Die Verfahren wurden neu begonnen mit den zugeh. Vorentwurfsfassungen und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentl. Belange gem § 3, Abs. 1 BauGB Beschluss vom 4.10.2021, veröffentlicht am 29.10.2021 mit Frist zur Stellungnahme bis zum 1.12.2021. Diese Stellungnahmen wurden abgewogen in der Sitzung am 20.12.2021. Die dazu getroffenen Abwägungsbeschlüsse sind nachstehend nochmal aufgeführt, da sich der Einwender mit neuester Stellungnahme auch auf diese bezieht.</p> <p><b>Zu 1. Verfahrensablauf</b><br/> Nicht mehr gegenständlich, da vorheriges Verfahren.<br/> Wie vorstehend geschildert, geht es dabei um jenes ursprüngliche Verfahren zur 1.Änderung des 49 (bevor die Verfahren aufgetrennt wurden in 1. Änd. 49 und in Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11). Insoweit waren Stellungnahmen zu diesem (erledigten) Verfahren nicht mehr abzuwägen.</p> <p><b>Zu 2.1.</b> Für straßenmäßige Erschließung wird nochmal auf die Abwägung zum Vorverfahren verwiesen, dass der Gemeinderat im Vorfeld der 1.Änderung bei der Frage nach 2 oder 3 rückwärtigen Gebäuden, auch mit möglicher Anbindung an den Bachwiesenweg zu Gunsten von nur 2 Gebäuden mit Grünabschluss nach Westen hin entschieden.<br/> In öffentlicher Sitzung am 28.09.20 (also bereits neu gewählter Gemeinderat) wurden dem Gemeinderat 3 Bebauungsmöglichkeiten vorgestellt. Dabei war auch als Variante 3 (große Lösung) eine Verbindungsstraße zum Bachwiesenweg dargestellt. Alle Planunterlagen waren über das Ratsinformationssystem den Gemeinderäten zugegangen.<br/> Damit kann nicht behauptet werden, eine Anbindung zum Bachwiesenweg wäre nicht abschließend erörtert worden. Die jetzt geplante Erschließungsstraße ist so angelegt, dass eine Verbindung zum Bachwiesenweg hergestellt werden kann.<br/> <b>Siehe vorstehende aktuelle Abwägung.</b></p> <p>Gleichzeitig (oder einhergehend) müssen Anmaßungen wie „Armutszeugnis“ für neu eingezogene Gemeinderäte zurückgewiesen werden.<br/> Wie vorstehend dargelegt, war ausreichend Raum für Meinungsbildung und Meinungsäußerung gegeben.<br/> <b>Diese Abwägung gilt weiterhin und Ergänzungen durch aktuelle Abwägung.</b></p> <p>Der aus dem Jahre 1960 stammende Baulinienplan für den Bereich Bachwiesenweg ist zunächst kein qualifizierter Bebauungsplan. Eine Straßenverbindung nach Nordosten zeigt lediglich in gestrichelter Darstellung eine Fortführung der Straße und desgleichen eine mögliche Bebauung. Der Plan hat in diesem Bereich keine Rechtswirkung und ist nur als damals mögliche Entwicklungsabsicht zu sehen. Ein vom Einwender benannter „Planerfüllungsanspruch“ besteht damit nicht.<br/> <b>Diese Abwägung gilt weiterhin.</b></p> |  |
|--|--|--|--|

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p><b>Zu 2.2.</b> (Schliekau, Seite 3 unten) Die Vorhaltungen gegenüber den neuen Gemeinderäten, insbesondere dem Gemeinderat Schlieckau sind zurückzuweisen, nachdem am 14.04.2021 eine Verkehrsschau zu der Frage der Begrenzung negativ beurteilt wurde, wie der Einwender in seinem Text auf S.8 selbst schildert.</p> <p>Unbenommen wird die Gemeinde die Situation im Auge behalten und selbstverständlich nach Realisierung der Zufahrt einer neuerlichen Verkehrsschau unterziehen.</p> <p><b>Diese Abwägung gilt weiterhin und wird durch die aktuelle Abwägung ergänzt.</b></p> <p><b>Zu 2.3.</b> Das Datum auf der Abwägungsausfertigung zeigt den Stand nach der Sitzung vom 12.04.2021 mit Aufnahme der in der Sitzung aufgenommenen Ergänzungen/ Anregungen und den eingetragenen Abstimmungsergebnissen. Soweit bezieht sich das Abwägungsprotokoll eindeutig auf die Sitzung vom 12.04.21 (vgl. Beschlussabschrift der Gemeinde).</p> <p>Die Fortschreibung des Umweltberichts erfolgte unter Zif. 2.1, nachwachsende Rohstoffe, E-Stationen wurden in den Plan aufgenommen.</p> <p><b>Diese Abwägung ist überholt. E-Stationen wurden nicht in den Plan aufgenommen. Es wurden jedoch Starkstromkabel aufgenommen.</b></p> <p><b>Zu 2.4.</b> Der Gemeinderat sieht bei dem Verkehrsplanerischen Fachbeitrag vom 01.02.2021 keine „Fehlannahmen“ und weist den Vorwurf der „Unbrauchbarkeit“ zurück. Dem beauftragten Ingenieurbüro wurde Gelegenheit gegeben, zu den fachlichen Einwänden Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme vom 23.7.2021 wird in der Anlage wiedergegeben und der Gemeinderat nimmt sie zur Kenntnis.</p> <p>Zum Thema der Linksabbieger aus der Brauereihofstr. sieht die Gemeinde Bindlach die Möglichkeit (Zustimmung bei einer Verkehrsschau vorausgesetzt) ein Schild „Bei Rot hier halten“ vor der Einmündung aufzustellen. Dann können die Verkehrsteilnehmer aus der Brauereihofstraße vom Durchfahrtsverkehr ungehindert ausfahren. Linksabbieger von der Staatsstraße müssen etwas warten bis sich der Ampelstau aufgelöst hat. Pflanzen sind an der Einmündung nur in der Art von Bodendeckern oder Blühstauden vorgesehen, über die der Autofahrer und auch ein Kind darüber schauen kann. Auch ein dünner Hochstamm ist kein Sichthindernis. Das eingezeichnete Sichtdreieck wurde nach den gültigen Vorschriften der Verkehrsplanung mit 3 m vom Fahrbahnrand entlang der Gebäudeecken nach Süden bei Hs.Nr.3 zur Straßenmitte und desgleichen nach Norden bei Hs.Nr.7 verzeichnet. Nach Süden ergeben sich damit ca. 35 m bis zur gegenüberliegenden Fahrbahnmitte, nach Norden 70 m.</p> <p><b>Siehe vorstehende aktuelle Abwägung.</b></p> <p><b>2.5</b> In der planerischen Darstellung der Einmündung ist eindeutig zu sehen, dass die Brauereihofstraße mit einem Trichter in die Staatsstraße einmündet. Im Zuge der Verkehrsplanung wurden die Radien noch vergrößert und auch nördlich genau auf den Gehsteig bezogen.</p> <p>Es sei ferner darauf verwiesen, dass es sich um einen Bebauungsplan und nicht um einen Straßenbauplan handelt (der Genaueres beinhaltet).</p> <p><b>Diese Abwägung gilt weiterhin.</b></p> <p><b>Zu 3. Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange</b></p> <p><b>Zu A)</b> Irrtum der Schutzzone des gemeindlichen Tiefbrunnens nordöstlich der Bärenhalle. Nicht mehr zutreffend.</p> <p><b>Zu B)</b> Tiefbrunnen der ehem. Brauerei auf dem Grundstück der Gemeinde westlich Haus Nr. 3. Der Tiefbrunnen war schon immer im B-Plan enthalten, wie er auch im vorgelegenen Vorentwurf und im Entwurf enthalten ist. Sein Erhalt, bzw. die Art seiner weiteren Verwendung wird im Zuge des KDK und der Objektplanung für die Revitalisierung der Altbauten geklärt.</p> <p><b>Diese Abwägung gilt weiterhin.</b></p> |  |
|--|--|--|--|



|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | <p>Zu C) Die Festsetzung von Zisternen und Rückhalterrigolen wird beibehalten um eine Pufferung von Starkregenereignisse zu ermöglichen und den Grundstückseigentümern die Gelegenheit zu verschaffen aus diesem Vorrat Gartenflächen gießen zu können und auch eine Verwendung als Grauwasser möglich ist. Eine Freistellung vom Benutzungszwang der Abwasseranlage ist damit nicht verbunden, denn der Überlauf der Rückhalteanlagen ist an die Abwasseranlage anzuschließen. Ferner kann das Regenwasser durch die Festlegung, dass Flachdächer zwingend zu begrünen sind, auch dort bereits „gespeichert“ werden.</p> <p><b>Diese Abwägung gilt weiterhin.</b></p> <p><b>Zu 4. Sonstige Einwände und Bemerkungen</b></p> <p>Zu A) Die Festsetzung in Zif. 7. des VEB 11, dass zur Herstellung der Elektromobilität entsprechende Starkstromkabel vorzusehen sind bleibt erhalten. Näheres wird im Erschließungsvertrag geregelt. Wie das Starkregenereignis im Sommer 2021 zeigte, können Überflutungen auch an bisher unvermuteten Stellen auftreten. Damit wäre eine Elektromobilität nicht flächendeckend möglich.</p> <p><b>Siehe vorstehende aktuelle Abwägung.</b></p> <p>Zu B) Wird zur Kenntnis genommen.</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 23.7.2022 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