

Stellungnahme(n) (Stand: 25.07.2016)

Sie betrachten: 1/16 Wohngebiet Untere Rotmainau (Teiländerung des Bebauungsplanes 10/78 - 14 / 20)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 20.06.2016 - 18.07.2016

Behörde: **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Bayern**

Frist: 18.07.2016

Stellungnahme: Erstellt von: Dieter Reichstein, am: 08.07.2016 , Aktenzeichen: 4600-1-5

In der Begründung bzw. im Umweltbericht heißt es bezüglich des ökologischen Ausgleiches, dass für die Überschreitung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets im Norden des Baugebiets ein entsprechender Ausgleich erforderlich ist.

Dieser Ausgleich sollte zum Zwecke des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerhalb der beplanten Fläche stattfinden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen außerhalb des Plangebietes sollten nicht als Ausgleichsflächen vorgesehen werden.

Anhänge: -

Nachträge: -

manuelle Einträge: -

Stellungnahme(n) (Stand: 25.07.2016)

Sie betrachten: 1/16 Wohngebiet Untere Rotmainau (Teiländerung des Bebauungsplanes 10/78 - 14 / 20)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 20.06.2016 - 18.07.2016

Behörde: **Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Bayreuth**

Frist: 18.07.2016

Stellungnahme: Erstellt von: Peter Ille, am: 18.07.2016 , Aktenzeichen: StBTHerz

Unser Verband begrüßt es, wenn dieses ehemalige Wohngebiet wieder einer Nutzung zugeführt wird, da so Flächenverbrauch anderswo vermieden werden kann. Ebenso ist zu begrüßen, dass hier etwas verdichtet Wohnraum geschaffen wird. Allerdings sollte bei der konkreten Feinplanung der noch vorhandene Bestand an größeren Bäumen berücksichtigt werden. Weiter wäre zu begrüßen, wenn das Wohngebiet für Fußgänger/Radfahrer gut mit der Umgebung vernetzt werden würde, um so Distanzen zum Beispiel zum Einkaufen zu reduzieren und so Autofahrten zu vermeiden.

Anhänge: -

Nachträge: -

manuelle Einträge: -



STADTVERBAND BAYREUTH DER KLEINGÄRTNER E. V.

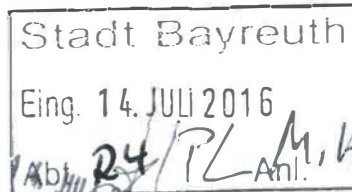


20. Bundeswettbewerb 2002
Gärten im Städtebau

HAUS DER KLEINGÄRTNER, MERANIERRING 53, 95445 BAYREUTH

Stadt Bayreuth
über OB an Stadtplanungsamt
Postfach 10 10 52

95410 Bayreuth



95445 BAYREUTH
HAUS DER KLEINGÄRTNER
MERANIERRING 53
TELEFON 09 21-4 16 11
TELEFAX 09 21-1 50 52 25
E-MAIL: kleingartner-bayreuth@t-online.de

SPARKASSE BAYREUTH
KONTO-NR. 9 012 618
BLZ 773 501 10

12.07.2016

BAYREUTH,

**Bebauungsplanverfahren 1/16 Wohngebiet Untere Rotmainau (Teiländerung des Bebauungsplanes 10/78 - 14 / 20); Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Zch PL 610/24 Nr. 1/16 Lo
Ihr Schreiben vom 17.06.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Kleingartenverein Kulmbacher Straße e.V. und der Stadtverband Bayreuth der Kleingärtner e.V. stehen der geplanten Baumaßnahme grundsätzlich positiv gegenüber.

Der Vorstand des Stadtverbandes Bayreuth der Kleingärtner e.V. weist zu obigem Verfahren auf evtl. eintretende Nachteile für die Dauerkleingartenanlage Kulmbacher Straße hin.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verweisen wir auf das beil. Schreiben des Kleingartenvereins Kulmbacher Straße e.V. mit der Bitte bei der weiteren Planung diese Bedenken und Anregungen zu Berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen


Siegfried Gröger
1. Vorsitzender

Anlage

Ø Kleingartenkommission



STADTVERBAND BAYREUTH DER KLEINGÄRTNER E. V.



20. Bundeswettbewerb 2002
Gärten im Städtebau

HAUS DER KLEINGÄRTNER, MERANIERRING 53, 95445 BAYREUTH

**Frau Oberbürgermeisterin
Brigitte Merk-Erbe
Robert-Koch-Straße 20**

95447 Bayreuth

*ab privat erhalten
15.07
11.17 - 19.17*

95445 BAYREUTH
HAUS DER KLEINGÄRTNER
MERANIERRING 53
TELEFON 09 21-4 16 11
TELEFAX 09 21-1 50 52 25
E-MAIL: kleingartner-bayreuth@t-online.de

SPARKASSE BAYREUTH
KONTO-NR. 9 012 618
BLZ 773 501 10

BAYREUTH, 13.07.2016

**Bebauungsplanverfahren 1/16 Wohngebiet Untere Rotmainaue (Teiländerung
des Bebauungsplanes 10/78 - 14 / 20); Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.
1 BauGB;
Zch PL 610/24 Nr. 1/16 Lo**

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Merk-Erbe,

in der Anlage erhalten Sie in Kopie das Schreiben als Stellungnahme des o.g.
Bebauungsplanverfahrens an das Planungsamt zur Kenntnisnahme und
wohlwollende Zustimmung.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus und verbleiben

mit Kleingartengruß

Klaus Herzing
Klaus Herzing
1. Schriftführer

Anlage

Kleingartenverein
Kulmbacher – Straße e.V.
95445 Bayreuth Kulmbacher – Straße 80
Im Stadtverband Bayreuth der Kleingärtner e.V.

Sparkasse Bayreuth Blz 773 501 10 Kontonr. 90 19 522

IBAN: DE 27773501100009019522, BIC: BYLADEM1SBT



KlgV Kulmbacher – Strasse e.V.
Kulmbacherstraße 80, 95445 Bayreuth

Stadtverband Bayreuth der Kleingärtner
z.H. Herrn Gröger
Meranierring 53

95445 Bayreuth



Bebauungsplan Herzogmühle

Sehr geehrter Herr Gröger,

wie mit ihnen telefonisch besprochen haben wir vom Verein ihnen unsere Bedenken zum Bauleitplanung gegeben.

Wir hätten unsere Zweifel gerne persönlich mit der Stadtplanungsamt besprochen, aber leider hatte am Freitag das Rathaus wegen Betriebsausflug geschlossen.

Um aber rechtzeitig unsere Bedenken der Stadt mitzuteilen, möchten wir auf diesen Weg ihnen es mitteilen.

Zum einen ist es die Zufahrt zum zukünftigen Wohngebiet zu schmal, wo wir mit steigenden Wohnungen mit mehr Autoverkehr rechnen müssen als in den letzten Jahren bei den Notunterkünften der Stadt.

Des weitem konnten wir nicht aus dem Plan erkennen, erst auf der Seite Amtsblatt.Bayreuth im Internet ist zu sehen das eine neue Straße ab der Höhe unsere Parkplätze entstehen soll. Wir konnten keinen genauen Erkenntnisse erlangen, wie sie aussehen soll, da wir davon ausgehen müssen das die Straße verbreitert werden muss. Stellen wir uns die Frage ob unser Parkplätze daran glauben müssen. Wie sieht es dann mit Ersatzparkplätze bei einer Neugestaltung der Straße aus.

Auch können wir noch nicht erkennen ob, das betreten der Anlage für unsere Vereinsmitglieder gefahrlos erfolgt. Da wir nicht wissen wie die Verbreiterung der Straße aussieht.

Kleingartenverein
Kulmbacher – Straße e.V.
95445 Bayreuth Kulmbacher – Straße 80
Im Stadtverband Bayreuth der Kleingärtner e.V.



Sparkasse Bayreuth Blz 773 501 10 Kontonr. 90 19 522

IBAN: DE 27773501100009019522, BIC: BYLADEM1SBT

Wir konnten auch nicht erkennen, weder auf dem Plan von der E-mail noch auf der Internetseite, wohin die Versorgungsleitungen verlegt werden sollen. Wir erinnern nur an die Vorortstermin zur Planung des Flüchtlingsunterkunft mit der Stadt Bayreuth in dem, durch die Anlage eine Gasleitung verlegt werden sollte. Da in der neuen Wohnanlage ein Blockheizkraftwerk geplant ist. Ist uns auch nicht erkennbar mit was es betrieben werden soll. Mit Öl / Gas / Alternativ. Dabei ist noch zu Prüfen ob aus diese Anlage eine Lärm beziehungsweise Geruchsbelästigung ausgehen könnte.

Wir mussten auch feststellen das hinter dem Vereinsheim ein Kinderspielfeld entstehen soll. Wie seit Jahren allgemein bekannt ist. Ist unsere Einzäunung der Anlage in die Jahre gekommen, der Verein ist leider nicht in der Lage auch nicht in naher Zukunft den Zaun zu erneuern. Um die Gefahren die in so einen Kleingartenanlage bestehen zu minimieren. Da auch an der direkten Grenzen zur Anlage ein Fußweg entstehen soll.

Wir haben auch bedenken in punkto Lärmschutz, von Seiten der neuen Wohnanlage / Kindergarten entstehen, da die Kleingartenanlage bei der Stadt Bayreuth auch als Ruhezone und Naherholungsgebiet gilt.

Auch entsteht bei so einer Kleingartenanlage bei einem schönen Sommertag wenn unsere Gärten voll mit Vereinsmitglieder sind, entsteht auch bei uns Lärm und Geruchsbelästigung, ob nicht von der neuen Wohnanlage die Beschwerden sich dann häufen. Und wie steht die Stadt Bayreuth dann zur Kleingartenanlage.

Mit freundlichen Grüßen

C. Neßon

1. Schriftführerin

7116



**BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Schloss Seehof - 96117 Memmelsdorf

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt

Postfach 10 10 52
95410 Bayreuth

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03
80076 München

Tel: 089/2114-356 oder -236
Fax: 089/2114-407
E-Mail: beteiligung@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Datum

P-2016-2604-I_S4

24.01.2017

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)

Stadt Bayreuth: Bebauungsplan Nr. 1/16 "Wohngebiet Untere Rotmainau"

Zuständige Gebietsreferenten:

Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Martina Pauli

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Schloss Seehof - 96117 Memmelsdorf

Kreisfreie Stadt Bayreuth
Untere Denkmalschutzbehörde
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Stellungnahme(n) (Stand: 25.07.2016)

Sie betrachten: 1/16 Wohngebiet Untere Rotmainaue (Teiländerung des Bebauungsplanes 10/78 - 14 / 20)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 20.06.2016 - 18.07.2016

Behörde: **Stadt Bayreuth: Stadtgartenamt**

Frist: 18.07.2016

Stellungnahme: Erstellt von: Annegret Läkamp, am: 14.07.2016 , Aktenzeichen: STG-2/Lä/BPL 1/16

Grundsätzlich begrüßt das STG die Ausrichtung des B-Planes als "Wohnen im Grünen Quartier". STG bittet darum, weitere Grünstrukturen in die Planung aufzunehmen, um das Gebiet besser zu durchgrünen und den Übergang der Bebauung in den Naturraum der Rotmainaue weicher zu gestalten. Des weiteren wäre es wünschenswert, weitere ostwestläufige Wegeverbindungen zu schaffen, die darauf hinzielen, die fußläufige Durchlässigkeit zum vorhandenen Fuß- und Radweg und damit auch zum vorhandenen Bolzplatz zu verbessern. STG hat die Vorschläge in einem Plan skizziert. Dieser hängt als Datei an.

Anhänge:

Skizze Vorschlag STG (s_43481_skizze_vorschlag_stg.pdf)

Nachträge:

manuelle Einträge:

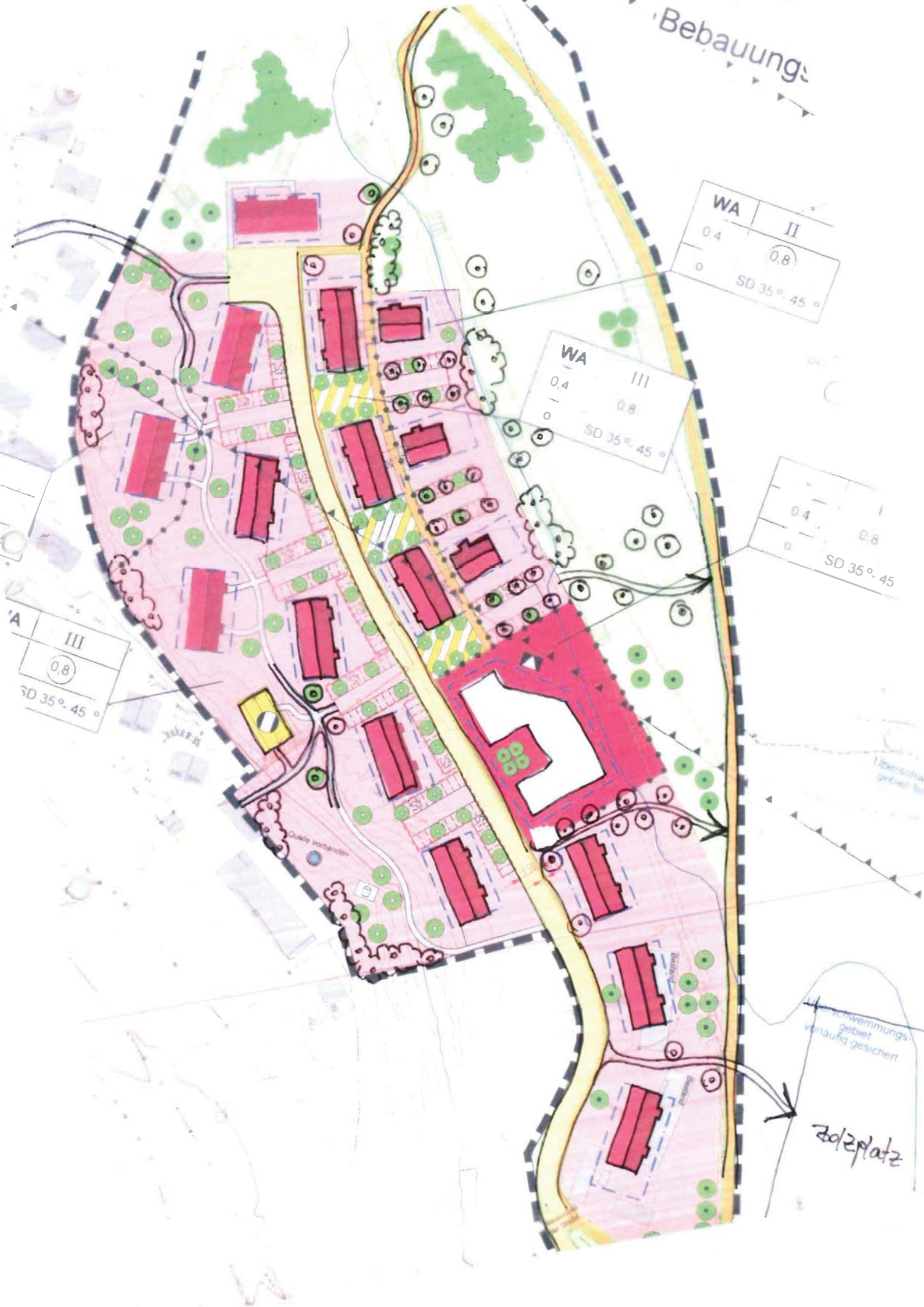
Bebauungs

WA	II
0,4	0,8
0	SD 35° 45°

WA	III
0,4	0,8
0	SD 35° 45°

0,4	0,8
0	SD 35° 45°

WA	III
0,4	0,8
0	SD 35° 45°



Stellungnahme(n) (Stand: 25.07.2016)

14

Sie betrachten: 1/16 Wohngebiet Untere Rotmainaue (Teiländerung des Bebauungsplanes 10/78 - 14 / 20)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 20.06.2016 - 18.07.2016

Behörde: **Stadt Bayreuth: Tiefbauamt**

Frist: 18.07.2016

Stellungnahme: Erstellt von: Norbert Hübner, am: 15.07.2016 , Aktenzeichen: T631 Hü

Die Breite der Erschließungsstraße mit 6.0 m wird als ausreichend angesehen.
Im Bereich des Wendehammers ist ein Überhangstreifen mit 1.0m von der Bebauung freizuhalten. Im Anbindungsbereich an die Zufahrt zum Nordring (bereits ausgebauter Bereich) sind entsprechende Ausrundungsradien gemäß dem Lageplan T einzuplanen. Auch im weiteren Verlauf ist die Trassierung durch Kurvenradien entsprechend Lageplan T anzupassen.
Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie der Rad- und Fußweg östlich der Erschließungsstraße sollten nicht als öffentliche Flächen ausgewiesen werden, da ansonsten kostenaufwendige öffentliche Erschließung.
Es wird empfohlen analog der westlichen Bebauung diese Flächen als Privatflächen auszuweisen. Das Quartier am Menzelplatz z.B. ist auch nicht öffentlich gewidmet.
Die Einleitung von Oberflächenwasser muss gedrosselt erfolgen. Die Einleitungsmenge ist auf 70 l/s/ha zu begrenzen. Die öffentlichen Kanäle auf Privatgrund sind durch Dienstbarkeiten zu sichern.

Anhänge: -

Nachträge: -

manuelle Einträge: -

Stellungnahme(n) (Stand: 09.02.2017)

Sie betrachten: 1/16 Wohngebiet Untere Rotmainau (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 10/78 - 14 / 20)
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 02.01.2017 - 02.02.2017

Behörde: **Stadt Bayreuth: Tiefbauamt**

Frist: 02.02.2017

Stellungnahme: Erstellt von: Norbert Hübner, am: 31.01.2017 , Aktenzeichen: T631 Hü

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Oberflächenwasser gedrosselt in den städtischen Kanal zu erfolgen hat. Die Einleitungsmenge ist auf 70l/s*ha zu begrenzen.

Im Bereich Fl.-Nr. 3689/1 ist für die fußläufige Querverbindung zwischen Kulmbacher-Straße und Fuß-/Radweg Roter Main der Teilabbruch eines Gebäudes

erforderlich. Gleichzeitig soll die vorh. Zufahrt für das Gebäude und den Garagen in einen Grünstreifen zurück gebaut werden. Aus Sicht T ist nur eine gemeinsame Nutzung der vorh. Zufahrt mit Fußgänger, Autos und Feuerwehr möglich (kein Grünstreifen).

Gemäß RAST06,EFA02 sowie der DIN18040-1 ist das Längsgefälle für Gehwege auf max. 6% zu beschränken. Durch die bestehende Topographie mit ca. 8m Höhenunterschied auf ca. 40m Gehwegstrecke mit einem resultierenden Längsgefälle von 20 % wird der Verbindungsweg zur Kulmbacher-Straße als kritisch gesehen. Ein barrierefreier Ausbau der Gehwegverbindung kann somit nicht gewährleistet werden.

Im Bereich der geplanten Bebauung sind entsprechende Geländeauffüllungen zu berücksichtigen. Die Funktionsfähigkeit der Einmündung Herzogmühle/Nordring sollte durch ein Verkehrsgutachten bestätigt werden.

Beidseits der Kanalachse ist jeweils ein Schutzstreifen von 2.5m (insgesamt 5m) freizuhalten. Auf den Schutzstreifen sollten auch keine Neuanpflanzungen vorgesehen werden. Der straßen- und Kanalbau ist bis auf die Asphaltfeinbetonschicht fertiggestellt.

Mittel für die Herstellung der Beleuchtung, der Fußwege, der Rad-und Fußwege sowie für die Bepflanzung sind in den Haushalten 2017 bis 2020 noch nicht angemeldet. Die Kosten hierfür sind nach Satzungsbeschluss des Stadtrates noch zu ermitteln und in die nächsten Haushalte einzustellen.

Anhänge: -

Nachträge: -

manuelle Einträge: -

UA/

Gegenstand: Bebauungsplan 1/16 „Wohngebiet Untere Mainaue“

Vorgang: E-Mail PI vom 17.6.2016

Anlagen: 1 Auszug aus Abstandserlass NRW
Gutachten des Naturschutzbeirats vom 14.07.16

I. Immissionsschutz

Das neue Baugebiet soll im Wesentlichen am Standort der ehemaligen Verfügungswohnungen entstehen. Westlich davon liegt die Kläranlage der Stadt Bayreuth mit 300 000 Einwohnergleichwerten. Es wird auf den Abstandserlass von NRW verwiesen (Auszug siehe Anlage). Danach sind zwischen Wohnbebauung und Kläranlagen mit mehr als 100 000 Einwohnergleichwerten Abstände von 500 m einzuhalten. Bei der vorgesehenen Planung beträgt der kürzeste Abstand lediglich 300 m. UA sind zwar in den letzten Jahren keine Beschwerden über Gerüche aus dem Bereich ehemals Herzogmühle oder Melanchthonstr. bekannt geworden. In den Bebauungsplan sollte jedoch ein Hinweis aufgenommen werden, dass je nach Wetter- und Windlage Geruchsbelästigungen durch die Kläranlage nicht auszuschließen sind.

Das Blockheizkraftwerk, das wohl der Strom- und Wärmeversorgung für die gesamte Wohnanlage dienen soll, ist lediglich ca. 20 m vom Wohngebäude Kulmbacher Str. 84 a entfernt geplant. Abhängig von den installierten Aggregaten kann aufgrund der Nähe zum nachbarlichen Wohnanwesen ein erhöhter Aufwand für Schallschutz und Ableitung der Abgase erforderlich werden. Es sollte ein Standort gefunden werden, der deutlich weiter von der Nachbarbebauung entfernt ist.

Naturschutz

Das beplante Gelände zeigt sich nach dem Abbruch der Gebäude und der Abholzung im letzten Jahr überwiegend als Brach- und Sukzessionsfläche. Aufgrund der derzeitigen Strukturvielfalt (Einzelbäume, Gehölzsukzession, Ruderalpflanzen, Schotterflächen, Fahrspuren (zeitweise mit Wasser gefüllt) etc.) kann sich auch eine gewisse Artenvielfalt (Insekten, Vögel, Säugetiere) einfinden. Beim Ortstermin am 04.07.16 konnte ein Zauneidechsen-Weibchen gesehen werden.

Da das Gebiet bereits bebaut war und die derzeit vorhandenen Strukturen auf Dauer nicht zu erhalten sind, bestehen keine großen Bedenken gegen eine erneute Bebauung des Geländes. Es ist aber wichtig, dass sie sich in die Landschaft einfügt und einen guten Übergang in die Mainaue bildet.

Das nördlichste Gebäude ragt in das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Rotmaintal“. Aufgrund der geringen betroffenen LSG-Fläche könnte eine Befreiung von den entsprechenden Verboten (Erlaubnisvorbehalten) in Aussicht gestellt werden. Aber, da dieses Gebäude auch in den vorhandenen, das Baugebiet nach Norden abschließenden Gehölzbestand eingreift, sollte auf dieses Gebäude verzichtet werden bzw. sollte es vom Gehölz weiter abgerückt werden. Der Gehölzmantel sollte so geschlossen wie möglich erhalten bleiben. Dies betrifft auch die Durchschneidung mit dem Rad- und Fußweg. Hier sollte entweder die vorhandene Kanaltasse oder vorhandene Trampelpfade für die Linienführung gewählt werden.

Der noch vorhandene Baumbestand (Einzelbäume und Gehölzbestand am Hang bzw. im Norden und Nordosten) sollte in den Plan eingetragen und möglichst berücksichtigt werden.

Zum Vorkommen, der Beeinträchtigung der, und möglicher Ausgleichsmaßnahmen für die Population der Zauneidechse ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen.

Der Naturschutzbeirat hat sich in seiner Sitzung am 14.07.16 mit dem Bebauungsplan befasst. Das Gutachten wird beigelegt.

Hinweis: Im tabellarischen Umweltbericht hat sich beim Schutzgut Boden vorletzte Spalte eine Schreibfehler eingeschlichen. Es muss wohl „höchstzulässige GRZ 0,4“ nicht „0,8“ heißen.

Wasserrecht

Das Planungsgebiet befindet sich zum Teil im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Roten Mains. Eine Bebauung ist in diesem Teilbereich ohne Ausnahmegenehmigung nicht möglich. Auffüllungen etc. sind im vorläufig gesicherten Ü-Gebiet nicht zulässig.

Das Grundwasser befindet sich knapp unterhalb der GOK, Untergeschosse sind deshalb druckwasserdicht auszubilden.

Im Planungsgebiet verlaufen eine Abwasserschiene und ein Stauraumkanal. Die genauen Lagen sind bei T zu ermitteln.

Bodenschutzrecht

Für das Planungsgebiet wurde im Mai 2015 eine orientierende Altlastenuntersuchung durch das IB Dr. Pedall durchgeführt. Ein Altlastenverdacht konnte ausgeräumt werden.

H. R 3 mit der Bitte um Kenntnisnahme

f. u. u.

11.8.2016 R 4/PL i. v. B. - Lo 6

Bayreuth, den 01.08.2016
UA:

1. V. M.

ABDRUCK 1 N

R 3/UA/173-b

Gegenstand: 154. Sitzung des Naturschutzbeirats am 14.07.2016

I. TOP 3

Bebauungsplanverfahren Nr. 1/16

„**Wohngebiet Untere Rotmainaue**“

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 10/78-14/20)

hier: Vorstellung der Planung

Beschluss
(einstimmig)

Der Naturschutzbeirat begrüßt ausdrücklich, die Verdichtung der bereits vorhandenen Bebauungsflächen und nimmt von der vorgestellten Planung unter folgenden Maßgaben zustimmend Kenntnis:

- Die Versiegelung der benötigten Stellflächen ist zu minimieren.
- Der an der Nord-West Ecke in das Landschaftsschutzgebiet ragende Baukörper ist so zu verschieben, dass er außerhalb des LSG liegt.
- Der Erhalt der vorhandenen Bäume insbesondere der Eschen und Birken muss gewährleistet werden.

Bayreuth, den 14.07.2016

Der Vorsitzende:


(Tyll)
Verwaltungsdirektor

Der Schriftführer:


(Hübner)
Verwaltungshauptsekretär

UA/

Gegenstand: Bebauungsplan 1/16 „Wohngebiet Untere Mainaue“
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Vorgang: E-Mail Pl vom 2.1.2017

Anlagen: 1 Plankopie mit Eintragung UA
1 Blatt Fotos

I. Immissionsschutz

Das neue Baugebiet soll im Wesentlichen am Standort der ehemaligen Verfügungswohnungen entstehen. Westlich davon liegt die Kläranlage der Stadt Bayreuth mit 300 000 Einwohnergleichwerten. Es wird auf den Abstandserlass von NRW verwiesen (Auszug wurde PL bereits zugeleitet). Danach sind zwischen Wohnbebauung und Kläranlagen mit mehr als 100 000 Einwohnergleichwerten Abstände von 500 m einzuhalten. Bei der vorgesehenen Planung beträgt der kürzeste Abstand lediglich 300 m. UA sind zwar in den letzten Jahren keine Beschwerden über Gerüche aus dem Bereich ehemals Herzogmühle oder Melanchthonstr. bekannt geworden. Es ist jedoch wichtig und richtig, dass der Hinweis aufgenommen wurde, dass durch die Kläranlage Geruchsbelästigungen entstehen können.

Das Blockheizkraftwerk, das wohl der Strom- und Wärmeversorgung für die gesamte Wohnanlage dienen soll, ist lediglich ca. 20 m vom Wohngebäude Kulmbacher Str. 84 a entfernt geplant. Abhängig von den installierten Aggregaten kann aufgrund der Nähe zum nachbarlichen Wohnanwesen ein erhöhter Aufwand für Schallschutz und Ableitung der Abgase erforderlich werden.

Naturschutz

Das beplante Gelände zeigte sich nach dem Abbruch der Gebäude und der Abholzung im letzten Jahr überwiegend als Brach- und Sukzessionsfläche.

Durch den Neubau der Straße und den Baubeginn für die ersten Wohngebäude ist noch mehr „bereinigt“ worden. So ist z. B. der im B-Plan – Entwurf eingetragene „erhaltenswerte Baumbestand“ westlich des Blockheizkraftwerks in der Natur nicht mehr vorhanden (s. a. beiliegende Plankopie).

Da das Gebiet bereits bebaut war bestehen keine großen Bedenken gegen eine erneute Bebauung des Geländes. Es wird aber Wert darauf gelegt, dass sich die neue Bebauung möglichst gut in die Landschaft einfügt und ein möglichst naturnaher Übergang in die Mainaue geschaffen wird.

Das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Rotmaintal“ wird bei der nun vorliegenden Planung nicht mehr mit Maßnahmen überplant, die einer naturschutzrechtlichen Erlaubnis nach der LSG-VO bedürften. Um den natürlichen Abschluss des neuen Baugebiets nach Nordwesten, nämlich die großen alten Weiden, zu erhalten, wäre ein deutlich größerer Abstand von dieser Baumkulisse (s. a. beiliegende Fotos, aufgenommen vom neuen Wendehammer aus) einzuhalten. Dabei ist auch zu bedenken, dass alte Weiden bruchgefährdet sind, und somit auch mit einem Abstand von 10 m noch nicht viel erreicht wäre. Das bedeutet, dass für eine Erhaltung der Baumkulisse wohl auf das letzte Gebäude verzichtet werden müsste.

Der Durchschneidung mit dem Rad- und Fußweg auf der Trasse der Abwasserschiene wird zugestimmt.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kommen die Kartierer zum Ergebnis, dass zum Erhalt der auf jeden Fall vor der Räumung des Geländes vorhandenen Zauneidechsen-Population 3 Stein-/Holzhaufen als neue Habitate angelegt werden sollen. Ebenso sind für die gebäudebewohnenden Vogelarten (Feld-/Hausperling, Hausrotschwanz und Mauersegler) und die spaltenbewohnenden Fledermausarten Nist- bzw. Quartiermöglichkeiten zu schaffen.

Dies wurde im Plan festgeschrieben. Hier könnte noch ergänzt werden, dass die Stein-Holzhaufen für **Zauneidechsen** angelegt und die Nistkästen in **Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde** angebracht werden sollen.

Es sollte aber auch in der Begründung, evtl. unter '4.4 Ausgleich' darauf verwiesen werden, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG diese Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Auch im tabellarischen Umweltbericht ist unter Punkt 'Tiere und Pflanzen' bei der Bestandsaufnahme auf das zumindest potenzielle Vorkommen der o. g. Arten zu verweisen.

Wasserrecht

Das Planungsgebiet befindet sich zum Teil im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Roten Mains. Die Errichtung von baulichen Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB ist in diesem Teilbereich ohne Ausnahmegenehmigung nicht möglich. Auffüllungen etc. sind im vorläufig gesicherten Ü-Gebiet nicht zulässig.

Das Grundwasser befindet sich knapp unterhalb der GOK, Untergeschosse sind deshalb druckwasserdicht auszubilden.

Im Planungsgebiet verlaufen eine Abwasserschiene und ein Stauraumkanal. Die genauen Lagen sind bei T zu ermitteln. Die Abwasserschiene und der Stauraumkanal sollten nicht überbaut werden.

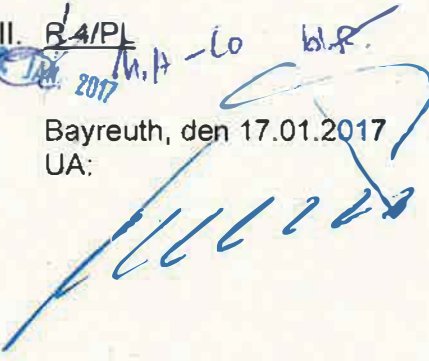
Bodenschutzrecht

Für das Planungsgebiet wurde im Mai 2015 eine orientierende Altlastenuntersuchung durch das IB Dr. Pedall durchgeführt. Ein Altlastenverdacht konnte ausgeräumt werden.

4. R 3 mit der Bitte um Kenntnisnahme

f. n. m.

III. B 4/Pf
17.1.2017
Bayreuth, den 17.01.2017
UA:



Baumbestand
nicht mehr
vorhanden.

U.A. Feilcke
13.1.17



Teil mit
Fr. Künzel

WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

Stadt Bayreuth
- Stadtplanungsamt -
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
1-4622-BT-5732/2016

Bearbeitung +49 (9281) 891-231
Michaela Blüml
poststelle@wwa-ho.bayern.de

Datum
18.07.2016

Bebauungsplan Stadt Bayreuth
Teiländerung Bebauungsplan
1/16 Wohngebiet Untere Rotmainaue

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannter Bauleitplanung nehmen wir folgt Stellung:

1. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich des obigen Bebauungsplanes sind uns derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Hinsichtlich etwaiger, uns unbekannter, Altlasten und deren weitergehenden Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird ergänzend ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Umweltamtes der Stadt Bayreuth empfohlen.

2. Öffentliche Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Das Bebauungsgebiet kann durch einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Bayreuth druck- und mengenmäßig ausreichend mit



qualitativ einwandfreiem Trink- und Brauchwasser versorgt werden. Amtlich festgesetzte Wasserschutzgebiete werden nicht berührt. Im Bereich der Bauleitplanung steht das Grundwasser relativ oberflächennah an. Dies ist bei der Planung und Bauausführung zu beachten. Ggf. sind wasserrechtliche Genehmigungsverfahren dazu durchzuführen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung z.B. über Drainagen kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

3. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist durch den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Bayreuth ordnungsgemäß zu erschließen.

Die Anbindung an das bestehende Entwässerungsnetz in Form Trennsystems sollte angestrebt werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist, sofern die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeindegebrauchs überschritten werden, eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Stadt Bayreuth mit Unterlagen entsprechend der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (kurz: WPBV) zu beantragen.

Zur Klärung der Feststellung der qualitativen sowie quantitativen Gewässerbelastung, welche durch das anfallende Niederschlagswassers empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Der zusätzliche Abwasseranfall ist zudem im momentan in Bearbeitung befindlichen Generalentwässerungsplan der Stadt Bayreuth zu berücksichtigen.

4. Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet liegt teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Roten Mains. Die Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG nicht zulässig.

Weiterhin weisen wir daraufhin, dass bei einem HQ_{extrem} , wie in den letzten Jahren in Teilen Bayerns vermehrt aufgetreten, größere Teile des geplanten Gebietes betroffen sein können.

Bei Überflutungen kann es unter Umständen zu Feuchtigkeitsbildung im Mauerwerk kommen, feuchtes Mauerwerk neigt zu Schimmel- und Hausschwammbildung. Bei solchen Bau-

ten kann es zu schweren Schäden für die Gesundheit, das Eigentum und den Besitz der Bewohner und Besitzer führen.

Aufgrund der teilweisen Lage des Planungsgebietes im Überschwemmungsgebiet bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken gegen den vorliegenden Bauleitplan. Diesen kann abgeholfen werden, wenn das Planungsgebiet außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets ausgewiesen wird und die Bauherren auf die Gefahren durch ein HQ_{extrem} hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Blüml
