

Bebauungsplan Nr. 3/25 – Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in der Zeit vom 02.02.2026 bis 09.03.2026;
Stellungnahmen und Behandlungsvorschlag (Anlage zum Kurzbericht vom 01.06.2026)

Nr.	Schreiben	Stellungnahme / Anregung	Behandlungs / Abwägungsvorschlag
1.	Stadt Bayreuth: Bauordnungsamt mit Schreiben vom 24.02.2026	BOA / Technik: ohne Einwände BOA / Verwaltung: ohne Einwände BOA / Beitrags- und Erschließungsabteilung: <ul style="list-style-type: none"> - Kein Erschließungsbeitrag und ökologischer Ausgleichsbeitrag erforderlich - Bei einer Geschossflächenmehrung nach erfolgter Bebauung fällt ein Herstellungsbeitrag zur öffentlichen Entwässerungsanlage nach der BGS-EWS an. 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung des B-Plan-Entwurfs ist nicht erforderlich.
2.	Deutsche Telekom Technik GmbH: Süd PTI 14 mit Schreiben vom 09.03.2026	Es wird auf die Stellungnahme vom 10.07.2025 verwiesen: Keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden sich im Planbereich. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Beachtung der Kabelschutzanweisung der Telekom. Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom - Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen. Dringend erforderlich, dass sich Vorhabenträger für benötigte Neuversorgungen von Gebäuden rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline in Verbindung setzt. Zum Zweck der Koordinierungsmöglichkeiten: Bitte um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden. Beachtung des Merkblatts "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der For-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind bei der weiteren Planung und Bauausführung zu berücksichtigen. Die Hinweise zum Leitungsschutz sowie zur rechtzeitigen Abstimmung mit der Deutschen Telekom werden an den Vorhabenträger und an T weitergegeben. Eine Änderung des B-Plan-Entwurfs ist nicht erforderlich.

Nr.	Schreiben	Stellungnahme / Anregung	Behandlungs / Abwägungsvorschlag
		<p>schungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; insbes. Abschnitt 6, hinsichtlich gepflanzter Baumpflanzungen.</p> <p>Bitte um Sicherstellung, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	
3.	Stadt Bayreuth: Straßenverkehrsamt mit Schreiben vom 11.02.2026	<p>Keine Einwände.</p> <p>Soweit in den neuen Wohneinheiten barrierefreie Wohnungen entstehen, sollten auf dem Grundstück die entsprechenden Behinderten-Parkplätze mit eingeplant werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise sind bei der weiteren Objekt- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen und werden somit an den Vorhabenträger und BOA (bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren) weitergegeben.</p> <p>Eine Änderung des B-Plan-Entwurfs ist nicht erforderlich.</p>
4.	Stadt Bayreuth: Tiefbauamt mit Schreiben vom 05.03.2026	<p>Keine Einwände.</p> <p>Im aufzustellenden Bebauungsplan ist folgender Textbaustein für die Entwässerung mit aufzunehmen:</p> <p>„Zum Erhalt eines möglichst naturnahen Wasserhaushaltes ist die Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen. Ist keine Versickerungsmöglichkeit gegeben, kann das Niederschlagswasser mit einer max. Drosselabflussspende von 70 l/s*ha Grundstücksfläche in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Entsprechende Rückhaltmaßnahmen sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zur naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Regenwasserrückhaltung sowie zur gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser sind bereits Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfs (inkl. Begründung), insb. die Festsetzung zur maximalen Drosselabflussspende von 70 l/s*ha sowie zur Regenwasserrückhaltung auf den jeweiligen Grundstücken. Eine Änderung des B-Plan-Entwurfs ist nicht erforderlich.</p>
5.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth mit Schreiben vom 03.02.2026	<p>Planungsgrundlage entspricht Katasterstand.</p> <p>Im Verfahrensgebiet befinden sich vereinzelt Grenzzeichen, welche noch keine Genauigkeit im Zentimeterbereich aufweisen.</p> <p>Aus Sicht des ADBV kann hier Handlungsbedarf in Form einer Abmarkung der betroffenen Flurstücksgrenzen bestehen, sofern für Planungen erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Amt der rechtsverbindliche B-Plan übermittelt.</p>
6.	Stadt Bayreuth: Amt für Soziales, Integration, Wohnen und Inklusion mit Schreiben vom 04.03.2026	<p>Beachtung der Wohnbaustrategie der Stadt Bayreuth.</p> <p>Wenn Wohnbaustrategie zum Tragen kommt, empfiehlt SIWI nach aktuellem Sachstand und vorbehaltlich konkreter Planungen eine Quote von 15 % öffentlich geförderten Wohnungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nur eine begrenzte zusätzliche Bebauung planungsrechtlich ermöglicht wird, kommt die Bayreuther Wohnbaustrategie</p>

Nr.	Schreiben	Stellungnahme / Anregung	Behandlungs / Abwägungsvorschlag
			<p>nicht zum Tragen, somit kein städtebaulicher Vertrag erforderlich.</p> <p>Bei Verfügbarkeit öffentlicher Fördermittel (EOF-geförderter Wohnungsbau) wird die GEWOG auf diese zurückgreifen.</p>
7.	<p>Stadt Bayreuth: Amt für Umwelt- und Klimaschutz mit Schreiben vom 02.03.2026.</p>	<p>Immissionsschutz ohne Einwand Abfallrecht ohne Einwand Wasserrecht/Bodenschutzrecht ohne Einwand Naturschutz grundsätzlich ohne Einwand, jedoch zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vorhandene Grünstrukturen sollten im B-Plan als zu erhalten aufgenommen werden - vorhandene Bestandsgehölze, die dem Schutz der örtlichen Baumschutzverordnung unterliegen, sind zum Erhalt darzustellen - Artenschutz sollte im Begründungstext, sowie in der Plandarstellung als Hinweis erscheinen - bei Sanierungs- und/oder Abbruchvorhaben sind Untersuchungen auf Fledermausquartiere und Gebäudebrüter durch fachlich versierte Personen durchzuführen (Untersuchungsergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen) - Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten (u.a. alle Fledermausarten und alle europäischen Vögel) dürfen nicht erheblich gestört werden <p>Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Begutachtung der Abbruchgebäude in der Schwindstraße 6, 8, 10, 12 und Garage mit Stand vom 07.10.2025 liegen dem Amt für Umwelt- und Klimaschutz vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan in einem bestehenden Wohnquartier sind keine weitergehenden Festsetzungen zu artenschutzrechtlichen oder grünordnerischen Belangen geboten, da die Belange des Artenschutzes unabhängig vom Bebauungsplan im Rahmen des geltenden Fachrechts im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu beachten sind.</p> <p>Im Bebauungsplan-Geltungsbereich findet die Baumschutzverordnung und Begründungssatzung der Stadt Bayreuth Anwendung.</p> <p>Ergänzende grünordnerische Hinweise zum Planvollzug werden in die Begründung aufgenommen. Eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs ist nicht erforderlich.</p>
8.	<p>Stadt Bayreuth: Amt für öffentliche Ordnung, Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 19.02.2026.</p>	<p>Es werden allgemeine Hinweise zum Brandschutz im Städtebau gemacht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei künftigen Bauprojekten berücksichtigt.</p>
9.	<p>Stadt Bayreuth: Behindertenbeauftragte mit Schreiben vom 03.03.2026.</p>	<p>Technische Baubestimmung DIN 18040 mit Bekanntmachung ab 01.07.2013 sollte auf Grund der zukunftsweisenden Ausrichtung der Gebäude als Planungsgrundlage dienen. Hinweis auf Art. 48 Abs. 1 BayBO. Bitte um Prüfung der Möglichkeit einer Förderung nach dem EOF-Programm.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Anforderungen an die Barrierefreiheit werden im Rahmen der weiteren Objektplanung berücksichtigt. Die Hinweise zur DIN 18040 sowie zur Möglichkeit einer Förderung nach dem EOF-Programm werden an den</p>

Nr.	Schreiben	Stellungnahme / Anregung	Behandlungs / Abwägungsvorschlag
			Vorhabenträger weitergegeben. Eine Änderung des B-Plan-Entwurfs ist nicht erforderlich.
10.	Stadt Bayreuth: Jugendamt mit Schreiben vom 06.03.2026	Ohne Einwand. Kein Bedarf für einen zusätzlichen Kindergarten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11.	Stadt Bayreuth: Stadtbauhof mit Schreiben vom 20.02.2026	<p>Müllbehälterstandplätze sind grundsätzlich nach der Anlage zur Abfallwirtschaftssatzung anzulegen.</p> <p>Zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaler Transportweg der Abfallbehälter beträgt 15 Meter. - Bereitstellungsflächen für Gelbe Säcke und Altpapier-tonnen an den Grundstücksgrenzen bzw. Zufahrten sind vorzusehen. - Beachtung von Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge. - Oberflächenwasser der Dachflächen und befestigten Flächen sollte möglichst auf dem Grundstück zurückgehalten oder versickert werden. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die konkrete Anordnung und Dimensionierung der Müllstandorte erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planung und wird somit an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die Hinweise zur Behandlung des Oberflächenwassers von Dachflächen sind bereits im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt (insb. Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück, Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser).</p> <p>Eine Änderung des B-Plan-Entwurfs ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>
12.	Vodafone GmbH – deutschlandweit mit Schreiben vom 10.03.2026	<p>Planung ohne Einwand.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone GmbH dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über deren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.	Wasserwirtschaftsamt Hof mit Schreiben vom 02.02.2026	<p>Verweis auf Stellungnahme vom 18.07.2025: <u>1. Altlasten</u> Im Planungsbereich sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.</p> <p>In der Vergangenheit erfolgten unmittelbar nordwestlich angrenzend Maßnahmen zur Boden- und Grundwassersanierung mit einem Verbleib von Restbelastungen vor Ort. Negative Auswirkungen auf die Flächen des Vorhabens können nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Plangebiet sind nach aktuellem Stand keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das nördlich angrenzende Wasserschutzgebiet „Eichelacker“ der Stadtwerke Bayreuth bleibt von den Planungen unberührt.</p>

Nr.	Schreiben	Stellungnahme / Anregung	Behandlungs / Abwägungsvorschlag
		<p>Hinsichtlich Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB und der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster der Stadt Bayreuth empfohlen.</p> <p><u>2. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz</u> Keine direkte Berührung von Wasserschutzgebieten durch die Planung. Nördlich angrenzend an den Planungsumgriff befindet sich das Wasserschutzgebiet Eichelacker der Stadtwerke Bayreuth Energie- u. Wasser GmbH. Grundwasserstand ist im Rahmen der weiteren Planung (u.a. Baugrunduntersuchung) zu ermitteln. Geplante Maßnahmen, die auf das Grundwasser einwirken (z.B. der Bau von Tiefgaragen), führen ggf. zu einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren (Benutzung gemäß § 9 WHG). Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung sind einzuhalten, insbes. sind für die Verwertung von Bodenmaterial auf, in und unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die § 6 - 8 BBodSchV anzuwenden.</p> <p><u>3. Abwasserentsorgung und Gewässerschutz</u> Keine Angaben in den bisher übersandten Unterlagen hinsichtlich der künftigen Entwässerung des Areals. Künftige Entwässerung ist mit dem Tiefbauamt und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Versiegelten Flächen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Niederschlagswassers über Schwammstadtelemente innerhalb des Planungsbereiches (z. B. Gründächer, Nutzung von Regenwassersammelsystemen aus Fallrohren zur Gartenbewässerung) sollen genutzt werden. Bevorzugung einer Versickerung, sofern dies aufgrund der Untergrundverhältnisse möglich ist. In Bereichen, in denen bereits Probleme mit hohen Grundwasserständen oder ein Altlastenverdacht besteht, ist keine Versickerung zulässig.</p> <p><u>4. Oberflächengewässer und Hochwasser</u></p>	<p>Die Ermittlung des Grundwasserstands und die Beachtung der Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) erfolgen im Zuge der Baugrunduntersuchung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Die künftige Entwässerung des Areals wird im Rahmen der Objektplanung zwischen dem Vorhabenträger (GEWOG), dem Tiefbauamt und dem WWA abgestimmt. Ziel ist eine am Standort möglich nachhaltige Entwässerung unter Beachtung des Schwammstadtprinzips (z. B. Nutzung von Gründächern oder Regenwasserrückhaltung). Der B-Plan-Entwurf enthält Festsetzungen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser. Die Hinweise des WWA zu möglichen Fließwegen und Staubereichen bei Starkregenereignissen wird zur Kenntnis genommen; diese werden bei nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Sollte sich im weiteren Verfahren ein Netz-Anpassungsbedarf ergeben, ist dieser nach aktuellem Kenntnisstand von T technisch beherrschbar und im Rahmen der Erschließungsplanung lösbar. Eine Änderung des B-Plan-Entwurfs ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>

Nr.	Schreiben	Stellungnahme / Anregung	Behandlungs / Abwägungsvorschlag
		<p>Hinweis, dass im Umweltatlas Bayern die voraussichtlichen Fließwege und Staubereiche bei einem Starkregenereignis eingesehen werden können.</p> <p>Bezüglich des beplanten Bereichs bedarf insbesondere die lila eingefärbte Fläche (Geländesenke bzw. potentieller Aufstaubereich) einer nähergehenden Betrachtung.</p>	

	PRIVATE STELLUNGNAHME:		
14.	Frau Anna Serdiuk (ID:35736)	<p>Folgende Einwände werden vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereits dichte Bebauung des Viertels mit wenig Bäumen - vor Ort nur wenig Parkmöglichkeiten (Entfernung des Parkplatzes würde das Problem der Parkplatzsuche verschärfen) - Verschlechterung der Lebensqualität der Anwohner, Einschränkung des Zugangs zu Grün- und Freiflächen und geringere Attraktivität des Viertels durch weitere Verdichtung 	<p>Die Planung dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (vorrangige Bedeutung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen). Durch die zentrale Quartiersgarage stehen für die Bewohner Parkplätze zur Verfügung. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist ein Stellplatznachweis zu führen. Durch die begrenzte, am Standort verträgliche Nachverdichtung wird kein erheblicher zusätzlicher Verkehr ausgelöst. Die bestehende Grünstruktur und der Menzelplatz bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert. Durch die parallel geplanten Maßnahmen im Wohnumfeld (Aufwertung und Qualifizierung der Grünflächen) wird die Aufenthaltsqualität weiter verbessert. Die mit der Nachverdichtung verbundenen Auswirkungen werden insgesamt als städtebaulich vertretbar angesehen. Eine Änderung des B-Plan-Entwurfs ist nicht veranlasst.</p>

Die Folgenden haben keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht:

- Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit (T-NAB) mit Schreiben vom 05.02.2026
- Stadt Bayreuth: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit Schreiben vom 02.02.2026
- Stadt Bayreuth: Stadtgartenamt mit Schreiben vom 09.03.2026
- Handwerkskammer für Oberfranken mit Schreiben vom 04.03.2026
- Stadtwerke Bayreuth Energie und Wasser GmbH mit Schreiben vom 09.03.2026
- Open Grid Europe GmbH mit Schreiben vom 03.02.2026
- Luftamt Nordbayern, Reg. V. Mittelfranken, Sachgebiet 25 mit Schreiben vom 02.02.2026
- Industrie- und Handelskammer für Oberfranken mit Schreiben vom 05.03.2026
- Bayernwerk AG, Netzcenter Kulmbach mit Schreiben vom 03.02.2026
- Regierung von Oberfranken - Sachgebiet 34 – Städtebau mit Schreiben vom 18.03.2026

Folgende haben keine Stellungnahme abgegeben:

- ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V. Bayreuth
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Bayreuth
- Ericsson Services GmbH
- Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Radler-Initiative Bayreuth Stadt und Land
- Stadt Bayreuth: Amt für Städtebauförderung
- Stadt Bayreuth: Referat 3
- Stadt Bayreuth: Referat 4
- Stadtwerke Bayreuth Verkehr und Bäder GmbH
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG – Nürnberg
- Verkehrsclub Deutschland, Kreisverband Bayreuth e.V.
- Bayerisches Landesamt für Denkmal-pflege mit Schreiben vom 15.07.2025
- GEWOG - Wohnungsbau- und Wohnungsfürsorgegesellschaft der Stadt Bayreuth mbH
- Katholisches Dekanat Bayreuth