



## STADT CREUßEN

### NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES STADTRATES CREUßEN

---

Sitzungsdatum: Montag, 03.08.2020  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 21:45 Uhr  
Ort: Mehrzweckhalle Creußen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erster Bürgermeister**

Dannhäußer, Martin

#### **Mitglieder des Stadtrates**

Busch, Harald  
Freiberger, Georg  
König-Zeußel, Willibald  
Lautner, Werner  
Meyer, Stefan  
Nols, Raimund  
Ohlraun, Bernhard  
Preißinger, Petra  
Raimund, Maximilian  
Sendelbeck, Elke  
Stapelfeld, Claudia  
Tauber, Mario  
Theisinger, Oliver  
van de Gabel-Rüppel, Renate

#### **Schriftführer**

Baumgärtner, Klaus

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### **Mitglieder des Stadtrates**

Hauenstein, Rainer  
Schmidt, Toni

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

Bürgersprechzeit;

- 97.** Bericht des Bürgermeisters und ggf. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung;
- 98.** Bekanntgabe; 2. Nachtrag zum Mietvertrag vom 02.04.2012 zwischen dem Schulverband Creußen und der Stadt Creußen; Hort;
- 99.** Grundstücksverkehr; Ermächtigung des Ersten Bürgermeisters zum Abschluss von gleichartigen Kaufverträgen beim Verkauf von Grundstücken aus dem Baugebiet „LINDENHARDT-WEST-ERWEITERUNG“, BA II; Vereinfachung des Verfahrens;
- 100.** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); 2. Änderung Bebauungsplan "BÜHL IV - ERWEITERUNG", Abwägung der Stellungnahmen im Zuge §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, Fassung Satzungsbeschluss;
- 101.** Anfragen und Bekanntgaben am Ende der öffentlichen Sitzung;

### Nichtöffentliche Sitzung

Erster Bürgermeister Martin Dannhäußer eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Stadtrates Creußen, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung des Stadtrates Creußen fest. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **Bürgersprechzeit;**

./.

### **97. Bericht des Bürgermeisters und ggf. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung;**

- Bekanntgabe des aktuellen Sachstandes in der Angelegenheit „Gewässerverschmutzung Roter Main im Bereich Schwürz“.
- Bekanntgabe des Betriebskostendefizits für die Mittagsbetreuung in Höhe von 3.904,56 €.
- Bekanntgabe des Betriebskostenüberschusses in Höhe von 39.650,31 € für die Krippe und den Kindergarten.
- Bekanntgabe des Betriebskostendefizits für den Hort Rosental in Höhe von 640,66 €.
- Bekanntgabe des Beschlusses Nr. 81/2020 aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 22.06.2020. Der Auftrag zur Verlegung des Kanals in der Bahnhofstraße wurde zu einem Angebotspreis von 607.005,77 € an die Firma Scharnagl, Weiden, vergeben.
- Bekanntgabe des Beschlusses Nr. 82/2020 aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 22.06.2020. Der Auftrag für EMSR-Technik Pumpwerk Lindenhartd wurde zu einem Angebotspreis von 28.010,73 € an die Fa. R & W, Ahornthal, vergeben.
- Bekanntgabe des Beschlusses Nr. 83/2020 aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 22.06.2020. Der Auftrag für die Hallenkonstruktion des Hackschnitzzellagers wurde zu einem Angebotspreis von 49.448,09 € an die Fa. Friedel, Tiefenthal, vergeben.
- Bekanntgabe des Beschlusses Nr. 92//2020 aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 13.07.2020. Der Auftrag zur Erstellung der wasserrechtlichen Unterlagen für die Einleitung von gereinigtem Wasser aus der Kläranlage Seidwitz wurde zu einem Angebotspreis von 41.527,13 € an die Fa. BaurConsult, Pegnitz, vergeben
- Bekanntgabe des Beschlusses Nr. 93/2020 aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 13.07.2020. Der Auftrag zum Glasfaserausbau in Lindenhartd wurde zu einem Angebotspreis von 78.397,69 € an die Fa. Roth, Wunsiedel, vergeben.
- Bekanntgabe des Beschlusses Nr. 94/2020 aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 13.07.2020. Der Auftrag für Baumeisterarbeiten in der Sudetenlandstraße 8-10 wurde zu einem Angebotspreis von 12.985,04 € an die Fa. Luhde, Bau, Bayreuth, vergeben. Die Trockenbauarbeiten im gleichen Objekt wurde zu einem Angebotspreis von 6.660,91 € an die Fa. Böhner, Eckersdorf vergeben.
- Bekanntgabe folgender Vergaben in der nichtöffentlichen Sitzung am 13.07.2020 zur Horterweiterung:
  1. Der Auftrag für die Baumeisterarbeiten wurde zum Preis von 31.263,14 Euro brutto an die Fa. Thomas Schrödel Montagearbeiten, Hagenohe erteilt.
  2. Der Auftrag für die Trockenbauarbeiten wurde zum Preis von 29.090,71 Euro brutto an die Fa. Thomas Schrödel Montagearbeiten, Hagenohe erteilt.

3. Der Auftrag für die Bodenbelagsarbeiten wurde zum Preis von 7.169,80 Euro brutto an die Fa. Helmut Rank Bodenbeläge, Creußen erteilt.
4. Der Auftrag für die Tischlerarbeiten / Schreinerarbeiten wurde zum Preis von 13.750,64 Euro brutto an die Schreinerei Biersack, Creußen erteilt.
5. Der Auftrag für die Schlosserarbeiten wurde zum Preis von 6.876,62 Euro brutto an die Fa. Hans Hacker e. K., Stahl- und Metallbau, Bayreuth erteilt.
6. Der Auftrag für die Fliesen- und Plattenarbeiten wurde zum Preis von 12.057,27 Euro brutto an die Fa. Fliesen Hübner GmbH Bayreuth erteilt.

**98. Bekanntgabe; 2. Nachtrag zum Mietvertrag vom 02.04.2012 zwischen dem Schulverband Creußen und der Stadt Creußen; Hort;**

**Mitteilung:**

Der Stadtrat nimmt zustimmend Kenntnis vom Mietvertrag zwischen der der Stadt Creußen und dem Schulzweckverband zur Turnhallennutzung durch den Hort.

**Ja 15 Nein 0**

**99. Grundstücksverkehr; Ermächtigung des Ersten Bürgermeisters zum Abschluss von gleichartigen Kaufverträgen beim Verkauf von Grundstücken aus dem Baugebiet „LINDENHARDT-WEST-ERWEITERUNG“, BA II; Vereinfachung des Verfahrens;**

**Beschluss:**

Der Stadtrat Creußen nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 23.07.2020 und beschließt:

1. Der Erste Bürgermeister und im Verhinderungsfall der Zweite und Dritte Bürgermeister werden ermächtigt, Kaufverträge für Grundstücke aus dem Baugebiet „LINDENHARDT-WEST-ERWEITERUNG“, BA II, in eigener Zuständigkeit zu schließen. Diese Ermächtigung gilt insofern, dass die Grundstücke zu dem, vom Gemeinderat festgelegten Quadratmeterpreis von 100 €/qm veräußert werden. Einer Nachgenehmigung durch den Stadtrat bedarf es nicht.
2. Der Erste Bürgermeister und im Verhinderungsfall der Zweite und Dritte Bürgermeister werden ermächtigt, Grundschuldschuldbestellungen in beliebiger Höhe zuzustimmen und diese bestellen zu lassen.
3. Die Vorgenannten sind ferner ermächtigt, Rangerklärungen bezüglich des nachfolgenden Wiederkaufsrechtes (gesichert durch Vormerkung für die Stadt Creußen) und Grundschulden in beliebiger Höhe abzugeben, hierbei insbesondere Rangrücktrittserklärungen mit der Vormerkung für die Stadt Creußen hinter Grundschulden in beliebiger Höhe zu bewilligen und zu beantragen.
4. Der Erste Bürgermeister und im Verhinderungsfall der Zweite und Dritte Bürgermeister werden ermächtigt, und beauftragt folgendes Wiederkaufsrecht bestellen zu lassen:

Wiederkaufsrecht

Der Käufer und jeder Rechtsnachfolger ist verpflichtet, den Vertragsgrundbesitz

- a) innerhalb von fünf Jahren mit einem Wohnhaus so zu bebauen, dass das Gebäude seiner Bestimmung gemäß genutzt werden kann - "Bauverpflichtung" -,
- b) innerhalb von fünf Jahren nicht zu veräußern – „Veräußerungsbeschränkung“ -. Ausgenommen ist eine Veräußerung an einen Angehörigen i. S. v. § 15 AO, wenn dieser im Veräußerungsvertrag die Verpflichtungen des Käufers übernimmt. Als Veräußerung gilt bereits der Vertrag oder sein Angebot. Die Frist beginnt heute. Der Verkäufer behält sich für einen Zeitraum, der ein Jahr nach Ablauf der Veräußerungsbeschränkung endet, das Recht des Wiederkaufs vor.

Der Verkäufer ist zur Erklärung, dass er das Wiederkaufsrecht ausübe, nur und erst berechtigt, wenn der jeweilige Eigentümer eine seiner in Ziffer 1.) eingegangenen Verpflichtungen nicht erfüllt. Das gilt für die Veräußerungsbeschränkung nicht, wenn Tatsachen vorliegen, aufgrund derer ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der Interessen beider Vertragsteile ein Festhalten an der Veräußerungsbeschränkung nicht zugemutet werden kann, etwa bei berufsbedingtem Wechsel des Wohnortes, Tod oder Scheidung. Die Erklärung bedarf der schriftlichen Form. Bei Veräußerung gelten für die Mitteilungspflicht und Ausübungsfrist die Bestimmungen zum Vorkaufsrecht entsprechend.

Der Preis, zu welchem in dieser Urkunde verkauft worden ist, gilt auch für den Wiederkauf. Mithin bleiben Änderungen des Preises für Grund und Boden unberücksichtigt. Erschließungs- und Anliegerbeiträge sind unverzinst zu erstatten. Ein vom Käufer oder seinem Rechtsnachfolger errichtetes Bauwerk ist mit zwei Dritteln von dessen gemeinen Wert zu entschädigen. Die Bezahlung des Wiederkaufspreises erfolgt Zug um Zug gegen Erfüllung der Übereignungsverpflichtung durch den Wiederverkäufer. Die Kosten des Wiederkaufs und durch ihn ausgelöste Erwerbssteuern trägt der Wiederverkäufer. Ergänzend gelten die jeweiligen Bestimmungen über den Wiederkauf im Bürgerlichen Gesetzbuch.

Zur Sicherung des Übereignungsanspruchs des Verkäufers aus dem Wiederkaufsrecht bewilligt der Käufer und b e a n t r a g e n Käufer und Verkäufer die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB in das Grundbuch zugunsten des Verkäufers. Sie erhält Rang nach der vorbestellten Dienstbarkeit und Rang nach Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers. Der Verkäufer ist verpflichtet, mit seiner Vormerkung im Range hinter Grundpfandrechte zurückzutreten, welche der Finanzierung des Kaufpreises, der Erschließung und/oder der Bebauung des Vertragsgrundbesitzes dienen. Die Kosten jedes Rücktritts trägt der Käufer.

## Ja 15 Nein 0

### **100. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); 2. Änderung Bebauungsplan "BÜHL IV - ERWEITERUNG", Abwägung der Stellungnahmen im Zuge §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, Fassung Satzungsbeschluss;**

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Inhalt der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 24.07.2020. Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) nach Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Creußen vom 12.06.2020, Nr. 12/2020, in der Zeit vom 22.06.2020 bis einschließlich 23.07.2020 durchgeführt wurde. Den Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 22.06.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Bauleitplan bis zum 23.07.2020 gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

**A. Abwägung;**

**A.1 Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:**

Handwerkskammer für Oberfranken,  
Kreisbrandrat Hermann Schreck,  
Industrie- und Handelskammer für Oberfranken,  
Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q,  
Regierung von Oberfranken.

Wird zur Kenntnis genommen.

**A.2 Folgende Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen dienen der Kenntnisnahme – eine Änderung der Planung bzw. der Texte ist nicht veranlasst:**

Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, Hof, Stellungnahme vom 03.07.2020;

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine Einwände.

Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth, Stellungnahme vom 14.07.2020;

Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o. g. Vorhaben keine derzeit vom Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Wasserwirtschaftsamt Hof, Stellungnahme vom 29.06.2020;

Die im Rahmen des o. g. Bauleitverfahrens vorgesehenen Änderungen sind von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung.

Gemeinde Speichersdorf, Stellungnahme vom 30.06.2020;

[...] von Seiten der Gemeinde Speichersdorf werden keine Einwände erhoben.

Stadt Bayreuth, Stellungnahme vom 22.06.2020;

Seitens der Stadt Bayreuth bestehen keine Einwände gegen die gegenständliche Planung.

Zweckverband zur Wasserversorgung der „Creußener Gruppe“, Stellungnahme vom 23.06.2020;

Mit der 2. Änderung Bebauungsplan „BÜHL IV – ERWEITERUNG“ besteht von Seiten des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Creußener Gruppe Einverständnis.

Bayernwerk Netz GmbH, Kulmbach, Stellungnahme vom 13.07.2020;

[...] Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. [...]

Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth, Stellungnahme vom 20.07.2020;

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 21.02.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. [...] Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir keine Einwände [...].

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

**A.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Dies wird zur Kenntnis genommen.

**A.4 Folgende Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben zu berücksichtigende Stellungnahmen abgegeben:**

**A.4.1 Landratsamt Bayreuth, Stellungnahme vom 20.07.2020:**

**Baurecht;**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Wasserrecht, FB 43 -Umwelt und Natur;

Die Hinweise und Anmerkungen werden beachtet und eingehalten.

**Behindertenbeauftragter;**

Keine Bedenken. Die empfohlenen Anregungen und Vorschläge werden bei entsprechender Flächenverfügbarkeit beachtet.

**Bautechnik, FB 41;**

Da keinerlei verbindliche Festsetzungen für Garagen und Carports getroffen wurden, wird davon ausgegangen, dass sämtliche Dachformen, Dachneigungen etc. zulässig sind. Die festgesetzten Dachformen- Dachneigungen beziehen sich nur auf die Hauptgebäude.

**Beschluss:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Empfehlungen zu Garagen (Ziff. 9.1) sind in den planrechtlichen Festsetzungen mit folgendem Text aufzunehmen:

Die Dachdeckung hat mit roten, erdfarbenen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder –steinen zu erfolgen. Beschichtete Metalldacheindeckungen sind zur Vermeidung von Blendwirkungen nur in farblich beschichteten oder matten Ausführungen zulässig. Anders farbige Dachdeckungen sind nicht zulässig. Begrünte Flachdächer, Solar-kollektoren und Solarzellen sind zugelassen.

Nebengebäude und Garagen/Carports sind dem Hauptgebäude in Dachneigung und Dachform anzugleichen oder als begrüntes oder bekiestes Flachdach zulässig.

**Ja 15 Nein 0**

**B Satzungsbeschluss;**

1. Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Stellungnahmen untereinander und gegeneinander wird den Abwägungsvorschlägen bezüglich der im Rahmen der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange ( § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Anregungen zugestimmt.
2. Der Stadtrat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „BÜHL IV – ERWEITERUNG“ in der Fassung vom 18.05.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro die endgültige Fassung des Bebauungsplans herzustellen und den Satzungsbeschluss

ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

**Ja 15 Nein 0**

**101. Anfragen und Bekanntgaben am Ende der öffentlichen Sitzung;**

- Erster Bürgermeister Dannhäußer erläutert die Situation entlang der Grundstücksgrenze des Anwesens Althaidhof 93. Der Stadtrat ist mehrheitlich der Meinung, dass die Fläche zwischen Gartenzaun und Straße nicht befestigt wird. Sie soll ggf. als Blühstreifen stehen bleiben.
- Die Straßenbeleuchtung von der Haidhofer Straße nach Althaidhof soll geprüft werden.
- SR´in Stapelfeld erkundigt sich nach den anstehenden kulturellen Veranstaltungen.
- SR´in Preißinger erkundigt sich nach dem Sachstand im Gigabit – Förderverfahren.
- SR Busch moniert die fehlende Markierung auf der B 2. Die Verwaltung soll Informationen einholen.
- Dritter Bürgermeister bittet um Überprüfung der Beschilderung der Tempo 30 Zone in der Sudetenlandstraße.

**NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG**

Damit sind alle Beratungspunkte der Sitzung behandelt und Erster Bürgermeister Martin Dannhäußer schließt die Sitzung.

Martin Dannhäußer  
Erster Bürgermeister

Klaus Baumgärtner  
Protokollführer