



STADT CREUßEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES STADTRATES CREUßEN

Sitzungsdatum: Montag, 30.11.2020
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 21:40 Uhr
Ort: Mehrzweckhalle Creußen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Dannhäuser, Martin

Mitglieder des Stadtrates

Busch, Harald

Freiberger, Georg

Hauenstein, Rainer

König-Zeußel, Willibald

Lautner, Werner

Meyer, Stefan

Nols, Raimund

Ohlraun, Bernhard

Preißinger, Petra

Raimund, Maximilian

Schmidt, Toni

Anwesend ab 18:25 Uhr.

Sendelbeck, Elke

Abwesend ab 18:00 Uhr.

Stapelfeld, Claudia

Tauber, Mario

Theisinger, Oliver

van de Gabel-Rüppel, Renate

Abwesend ab 19:00 Uhr.

Schriftführer

Küffner, Gerhard

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Nichtöffentliche Sitzung

- 142.** Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet "OBERM BRUNNEN" in Neuenreuth; Information Rechtsanwalt Dr. Troidl, Regensburg, zum Thema Enteignung;
- 143.** Auflösung der Rechtlergemeinschaft Unterschwarzach; Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen (siehe TOP 104/2020 vom 03.08.2020);
- 144.** Umnutzung einer Asylbewerberunterkunft Sudetenlandstr. 8 und 10, Creußen; Vergabe der Außendämmungsarbeiten;

Öffentliche Sitzung

Bürgersprechzeit

- 145.** Bericht des Bürgermeisters und ggf. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung;
- 146.** Vollzug Baugesetzbuch (BauGB); Aufstellung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet "OBERM BRUNNEN" in Neuenreuth; Abwägung der Stellungnahmen im Zuge §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; evtl. Fassung Satzungsbeschluss;
- 147.** Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung der neuen Erschließungsstraße im Baugebiet "Mühlberg" in Tiefenthal zur Ortsstraße;
- 148.** Vollzug der Wassergesetze; Festsetzung des Überschwemmungsgebietes am Roten Main (Gewässer II. Ordnung) im Gebiet der Stadt Creußen, Fluss-km 42,100 bis 59,000;
- 149.** Anfragen und Bekanntgaben am Ende der öffentlichen Sitzung;

Nichtöffentliche Sitzung

Erster Bürgermeister Martin Dannhäußer eröffnet um 17:00 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.

NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG

142. Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet "OBERM BRUNNEN" in Neuenreuth; Information Rechtsanwalt Dr. Thomas Troidl, Regensburg, zum Thema Enteignung;

1. Bürgermeister Dannhäußer begrüßt Herrn Rechtsanwalt Dr. Thomas Troidl, Kanzlei Schlachter und Kollegen, Regensburg, und geht eingangs auf die Vita des Bebauungsplans Gewerbegebiet „OBERM BRUNNEN“, die mit dem Aufstellungsbeschluss vom 05.04.1983 begann, ein. Nach der Worterteilung stellt sich Rechtsanwalt Dr. Thomas Troidl kurz vor informiert das Gremium mittels einer PowerPoint-Präsentation über das Thema „Enteignung“. Herr Rechtsanwalt Dr. Thomas Troidl führt aus, dass die Enteignung im Grundgesetz (Art. 14 GG) und auch in der Bayer. Verfassung (Art. 103, 159 und 163 BV) verankert sind. Die Voraussetzung für die Zulässigkeit der Enteignung ist in § 87 BauGB geregelt. Demnach ist eine Enteignung im einzelnen Fall zur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann. Dies setzt voraus, dass sich der Antragsteller ernsthaft zum freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat. Es muss auch glaubhaft gemacht werden, dass das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwendet wird.

Herr Rechtsanwalt Dr. Thomas Troidl erläutert den Enteignungszweck. Demnach kann nach § 85 BauGB nur enteignet werden, um entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten. Eine Enteignung wird typischerweise aus zwingenden städtebaulichen Gründen beantragt, wenn

- das zu enteignende Grundstück für die städtebauliche Entwicklung etwa deshalb eine **Schlüsselstellung** hat, weil es nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Bau einer Straße herangezogen werden soll, von der die Erschließung eines Teils des Plangebiets abhängt (BGH BRS 19 Nr. 55);
- auf dem zu enteignenden Grundstück nach den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Infrastruktureinrichtung (z. B. ein Kindergarten) errichtet werden soll, für die angesichts der baulichen Entwicklung im Plangebiet alsbald Bedarf besteht (vgl. EZBK/Runkel Rn. 31);
- das zu enteignende Grundstück benötigt wird, um eine **Baulücke** an städtebaulich hervorgehobener Stelle zu schließen (EZBK/Runkel Rn. 30).

Die zwingenden städtebaulichen Gründe

Räumliches Element

- Lage der Gemeindeverbindungsstraße
- Lage der Bahnlinie
- Lage der vorhandenen Wohnsiedlungen
- Gebiet kann nicht beliebig nach Nord oder Süd geschoben werden!
- Geplante Überfahrt: Schlüsselstellung!
- *Lückenschluss* zwischen Bestand im Westen und Grundstück Kolb im Osten

Zeitliches Element

- Alsbaldische Enteignung dringend geboten
- Erschließung = gesichert

- schnelle Umsetzung der Bebauung = möglich

würden beim Bebauungsplan Gewerbegebiet „OBERM BRUNNEN“ vorliegen. In diesem Zusammenhang geht Rechtsanwalt Dr. Thomas Troidl auf das Urteil des VGH München vom 13.11.2013 und die Beschlüsse des BVerwG vom 31.07.2014 und des VGH München vom 26.06.2017 ein.

Nach Abschluss des Vortrags beantwortet Rechtsanwalt Dr. Thomas Troidl Fragen aus dem Gremium. Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich 1. Bürgermeister Dannhäußer bei Rechtsanwalt Dr. Thomas Troidl für die Ausführungen.

Im Gremium besteht das Einverständnis, dass die Tagesordnungspunkte 148. (Auflösung der Rechtlergemeinschaft Unterschwarzach; Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen (siehe TOP 104/2020 vom 03.08.2020); Entschädigung für die vorübergehende Inanspruchnahme;) und 149. (Umnutzung einer Asylbewerberunterkunft Sudetenlandstr. 8 und 10, Creußen; Vergabe der Außendämmungsarbeiten;) vorgezogen und behandelt werden.

143. Auflösung der Rechtlergemeinschaft Unterschwarzach; Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen (siehe TOP 104/2020 vom 03.08.2020); Entschädigung für die vorübergehende Inanspruchnahme;

Beschluss:

Der gefasste Stadtratsbeschluss TOP 104 vom 03.08.2020 wird im Punkt „Ziffer 2“ aufgehoben. Die Entschädigung für die bauzeitliche Nutzung in Höhe von 2,40 €/m² soll in voller Höhe den zukünftigen Grundstücksbesitzern zufallen. Der Anteil der Rechtlergemeinschaft Unterschwarzach wird in einer Summe an diese übergeben. Eine Weiterverteilung regelt die Rechtlergemeinschaft unter sich.

Ja 16 Nein 0

144. Umnutzung Asylbewerberunterkunft Sudetenlandstr. 8 und 10, Creußen, zu einem Wohnhaus; Vergabe Wärmedämmverbundsystem und Gerüstbauarbeiten;

Beschluss:

Der Stadtrat Creußen nimmt Kenntnis vom Vortrag des 1. Bürgermeisters Dannhäußer und beschließt die Vergabe für das Wärmedämmverbundsystem und für die Gerüstbauarbeiten an die Fa. Schmider GmbH, Bischberg, zu einem Angebotspreis von 79.739,41 € (brutto) gem. Angebot vom 12.11.2020.

Ja 16 Nein 0

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Bürgersprechzeit

Es liegen keine Anmeldungen vor.

145. Bericht des Bürgermeisters und ggf. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung;

- Bekanntgabe, dass Schutzmasken mit dem Logo der Stadt Creußen durch die Fa. maro, Althaidhof 5, Creußen, gefertigt wurden. Diese können zu einem Preis von 7,00 € im Rathaus gekauft werden.
- Bekanntgabe, dass die Stadt Creußen anlässlich des Bauernmarktes in Creußen am 12.12.2020 ein Stand für den Verkauf von diversen Artikeln (z. B. Bücher, Regenschirme etc.) betreibt.
- Präsentation des neu gestalteten Flyers der Stadt Creußen.
- Bekanntgabe Schreiben Kath. Pfarramt St. Marien Creußen vom 28.10.2020 zur Gewinn- und Verlustrechnung für die Kath. Kita St. Marien Creußen, Kindergartenjahr 2019/2020. Diese ergibt einen Überschuss in Höhe von 11.096,38 €.
- Bekanntgabe Schreiben Regierung von Oberfranken, Bayreuth, vom 18.11.2020. Für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Creußen wurde ein Teilbetrag der Zuwendung in Höhe von 450.000,00 € ausbezahlt.
- Bekanntgabe nicht-öffentlicher Beschluss aus der Sitzung vom 26.10.2020, bei dem der Geheimhaltungsgrund entfallen ist, hier: Beschluss Nr. 136 (Abwasseranlage Stadt Creußen; Vergabe der Kanalreinigung und TV-Untersuchung im Ortsteil Seidwitz). Der Auftrag wurde an die Fa. Kanaltechnik Meyer, Schwabach, zum Angebotspreis von 92.998,04 € (brutto) vergeben.

146. Vollzug Baugesetzbuch (BauGB); Aufstellung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet "OBERM BRUNNEN" in Neuenreuth; Abwägung der Stellungnahmen im Zuge §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; evtl. Fassung Satzungsbeschluss;

1. Bürgermeister Dannhäuser begrüßt Herrn Rechtsanwalt Dr. Thomas Troidl, Kanzlei Schlachter und Kollegen, Regensburg, die Herren Werner Renner und Manfred Pirner, Ing.-Büro RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH, Amberg, sowie Herrn Manfred Neidl, Landschaftsarchitekturbüro Neidl, Sulzbach-Rosenberg, und geht eingangs auf die Vita des Bebauungsplans Gewerbegebiet „OBERM BRUNNEN“, die mit dem Aufstellungsbeschluss vom 05.04.1983 begann, ein. Zur Erläuterung der Abwägungsvorschläge erteilt 1. Bürgermeister Dannhäuser das Wort an Herrn Rechtsanwalt Dr. Troidl sowie an die Vertreter der Büros.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Inhalt der durch das Ing.-Büro Renner + Hartmann Consult GmbH, Amberg, vorgelegten Abwägung vom 30.11.2020 und den Ausführungen hierzu.

A. Abwägung;**A.1 Folgende Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:**

IHK für Oberfranken, Bayreuth, Stellungnahme vom 12.12.2018:

Keine Einwendungen.

Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, Stellungnahme vom 29.11.2018:

Keine Einwände.

Stadt Bayreuth, Stadtplanungsamt, Stellungnahme vom 19.11.2018:

Keine Einwände.

Handwerkskammer Oberfranken, Bayreuth, Stellungnahme vom 29.04.2015:

Keine Einwände.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3, Stellungnahme vom 15.11.2018;

Keine Einwände.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth, Stellungnahme vom 22.11.2018;

Keine Einwendungen.

Landratsamt Bayreuth, FB 50 – Gesundheitswesen, Stellungnahme vom 26.11.2018;

Keine Bedenken.

Landratsamt Bayreuth, FB 42 – Tiefbau, Stellungnahme vom 23.11.2018;

Keine Bedenken.

Landratsamt Bayreuth, FB 40 – Bodenschutzrecht, Stellungnahme vom 13.12.2018;

Keine Bedenken.

Landratsamt Bayreuth, FB 40 – Abfallrecht, Stellungnahme vom 07.12.2018;

Keine Bedenken.

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

A.2 Folgende Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben zu berücksichtigende Stellungnahmen abgegeben:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth, Stellungnahme vom 15.11.2018;

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümer und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Oberm Brunnen“-Neuenreuth der Stadt Creußen bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens, die aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich sind. Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt und die entsprechenden Schutzanweisungen umgesetzt.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäuden mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung der Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Telekom frühzeitig über die geplante Maßnahme informiert. Dies erfolgt spätestens bei der Erschließungsplanung.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgeranlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Abwägung:

Das „Merkblatt über Baumstandorte.....“ wird beachtet. Ein Hinweis auf erforderliche Schutzstreifen oder Sicherheitsabstände bei Baumpflanzungen ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

Regierung von Oberfranken, Bayreuth, Stellungnahme vom 02.11.2017:

Wir haben zwischenzeitlich, ergänzend zur Stellungnahme des Landratsamts Bayreuth, auch die Stellungnahme der Stadt Creußen vom 10.10.2017 erhalten und haben diese am 20.10.2017 und 24.10.2017 zusätzlich telefonisch kontaktiert.

Der Gesetzgeber billigt den Gemeinden hinsichtlich ihrer baulichen Entwicklung einen großen, kommunalen Planungsspielraum zu, in dessen Rahmen sich der Bebauungsplan "Oberm Brunnen" der Stadt Creußen u. E. bewegt.

Zu den Ihrerseits angesprochenen Fragen vertreten wir nachfolgende Auffassung.

Ein Verstoß gegen das Anbindungsgebot, § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. Ziel 3.3 LEP konnte weder hinsichtlich des Flächennutzungs- noch hinsichtlich des Bebauungsplans festgestellt werden. Das Plangebiet ist an die bereits vorhandene, weitläufige Siedlungsstruktur angebunden. Es schafft eine Verbindung zwischen den im Norden dargestellten Grün- und Wohnbauflächen, der im Westen positionierten Bitumenmischanlage und den im Süden dargestellten Mischgebietsflächen. Der Abstand zwischen dem gegenständlichen Planbereich und den im Süden dargestellten Mischgebietsflächen beträgt ca. 46 m, zu den im Norden angrenzenden Wohnbauflächen ca. 51 m.

Im Rahmen der Beurteilung der Frage der Erforderlichkeit des Bebauungsplans, § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, ist die grundsätzliche planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde zu berücksichtigen. Erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist die Bauleitplanung, wenn sie sich aus der planerischen Konzeption der Gemeinde ergibt. Nicht erforderlich

sind Pläne, die [...] einer positiven Plankonzeption entbehren [...] oder wenn ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt (vgl. BayVGh, Beschl. v. 26.06.2017 – 1 NE 17.716 m. w. N.). Zunächst ist die Planung - ausweislich der Begründung - von der Konzeption der Schaffung weiterer Gewerbeflächen zur Steigerung der Attraktivität des Gemeindegebiets getragen. Für Flächen im Planbereich bestehen bereits konkrete Nutzungsvorstellungen, für welche die Stadt Creußen nunmehr bauleitplanerische Grundlagen schafft. So soll für den Eigentümer der Bitumenmischanlage im westlichen Planbereich Rechtssicherheit und die Grundlage für eine potentielle Weiterentwicklung geschaffen werden. Im östlichen Planbereich, Grundstück Fl.Nr. 328 der Gemarkung Wolfsbach, wird die Ansiedlung des Metallbaubetriebs des Grundstückseigentümers avisiert.

Hinsichtlich der Vollzugsfähigkeit des Plans bestehen jedoch Zweifel. Unproblematisch steht den oben beschriebenen Nutzungen zu Gewerbezwecken nichts entgegen. Hinsichtlich der inmitten des Plangebiets gelegenen Grundstücke Fl.Nr. 312 und 326 der Gemarkung Wolfsbach machte die Petentin, als Eigentümerin derselben, jedoch deutlich, eine Veräußerung auf absehbare Zeit abzulehnen. Die Grundstücke sollen vielmehr für die landwirtschaftliche Nutzung nachfolgender Generationen erhalten bleiben. Die Rechtsprechung verhält sich zur Frage der Erforderlichkeit in solchen Fällen zunehmend restriktiv. Während der BayVGh (Urt. vom 13.11.2013 - 1 N 11.2263, bestätigt durch das BVerwG, Urt. vom 31.07.2014- 4 BN 12.14) noch betonte, dass eine Verweigerung des Vollzugs des Bebauungsplans durch die Grundstückseigentümer nicht zu dessen Unwirksamkeit führen kann, sondern vielmehr das Städtebaurecht für die Umsetzung der planerischen Vorstellungen auch gegen den Willen des aktuellen Grundstückseigentümers eine Reihe von Instrumentarien zur Verfügung stelle, u.a. die Enteignung (deren abschließende Prüfung nicht Teil des Bauleitplanverfahrens ist), kommt die neuere Rechtsprechung des BayVGh (Beschl. vom 26.06.2017- 1 NE 17.716) zu dem Schluss, dass eine fehlende Einigung mit dem Eigentümer die (Gesamt-)Unwirksamkeit bedeute, wenn die planerische Konzeption mangels Verfügbarkeit eines konzepttragenden Grundstücks nicht erreicht werden könne.

Im Ergebnis halten wir -angesichts der höchstrichterlichen, großzügigen Rechtsprechung- die Bejahung der Erforderlichkeit für vertretbar. Auf die zunehmend restriktive Sichtweise der Rechtsprechung haben wir die Stadt Creußen jedoch hingewiesen.

Die erforderlichen Erschließungsanlagen können auch ohne Einverständnis der Petentin realisiert werden. Die für die wegemäßige Erschließung erforderlichen Grundstücke können enteignet, §§ 85ff. BauGB, und die wasserliche Erschließung kann durch die Aufnahme einer Duldungspflicht in die gemeindliche Satzung, Art. 24 Abs. 2 S. 3 BayGO, vorbereitet werden (BayVGh v. 25.07.07- 4 BV 06.3308). Die Kosten der Ersterschließung trägt jeweils der Grundstückseigentümer, § 134 Abs. 1 S.1 BauGB bzw. Art. 5 Abs. 1 S. 1 KAG i. V. m. einer Abgabensatzung.

Von einem aufsichtlichen Einschreiten sehen wir daher ab. Im Telefonat vom 24.10.2017 äußerte die Stadt Creußen, das Bauleitplanverfahren bis zur Entscheidung über die Petition auszusetzen.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Erforderlichkeit der Planung besonders begründet (vgl. nunmehr Seite 10 und 11).

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 14 Nein 1**Landratsamt Bayreuth, Kreisbrandrat Hermann Schreck, Stellungnahme vom 07.12.2018;**

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird dringend empfohlen, folgende Punkte zu beachten:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit und Ausführung muss hierfür für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10 t ausgelegt sein. Grundsätzlich ist DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und Art. 15(3) BayBO zu beachten.

Abwägung:

Die Stellungnahme entspricht wortgenau der Stellungnahme vom 05.05.2015. Folgende Abwägung entspricht dem Abwägungsbeschluss 21.09.2015:

Die Zufahrt zu den 4 Parzellen ist jederzeit möglich da sie direkt an der südlich verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße liegen. Diese ist ausreichend tragfähig.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für die Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur unbehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 16 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Abwägung:

Die im B-Plan dargestellte Stichstraße nach Norden dient lediglich als Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen. Ein Wendehammer ist nicht erforderlich.

In Bezug auf evtl. geplante, verkehrsberuhigte Zonen wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufpflasterung, Blumen- und Pflanzkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen. Die Einhaltung der gemäß BayFwG vorgegebenen Hilfsfrist von 10 Minuten muss gewährleistet sein.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine verkehrsberuhigte Zone ist im vorliegenden Fall nicht vorgesehen.

Bei Gebäuden, deren Obergeschoss außerhalb der Reichweite der bei der im Sichtschutzbereich zuständigen Freiwilligen Feuerwehr vorhandenen Leitern liegen, ist der 2. Rettungsweg baulich herzustellen.

Abwägung:

Diese Vorgabe ist bei der Prüfung künftiger Bauanträge zu beachten.

Die notwendige Löschwassermenge ist durch den Ausbau der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Merkblatt Nr. 1.9 – 6 vom 25.04.1994 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins de Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Wenn die nötige Löschwassermenge über die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, ist die

Löschwassermenge anderweitig, z.B. über unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 sicherzustellen.

Ob eine, über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich ist, hängt von der Brandlast eines Betriebes ab und kann erst im konkreten Einzelfall festgelegt werden.

Abwägung:

Die Hinweise zur Löschwasserbereitstellung werden berücksichtigt. Im Zuge der weiteren Planungen ist zu prüfen ob die erforderliche Löschwassermenge über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden kann. Zudem ist bereits eine Löschwasserzisterne im südlichen Bereich (Einmündung Neuenreuth) mit einem Nutzinhalt von 82 m³ vorhanden. Über zusätzliche Behälter ist bei der Einzelprüfung der geplanten Betriebe zu entscheiden.

Die Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 entsprechen. Die genannten Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt und ist bei der Bauantragsstellung nachzuweisen.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg, Stellungnahme vom 10.12.2018:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach §3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.

Das geplante Bebauungsplan-Gebiet liegt südlich der Bahnlinie 5001 Schnabelwaid – Bayreuth und hat an seiner nordöstlichen Stelle mit ca. 50 m seinen geringsten Abstand zu dieser Bahnlinie. In Ihren verbindlichen textlichen Festsetzungen haben Sie unter der Ziffer 5.6 „Bahnanlagen“ auf Seite 12 angegeben, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgeschlossen sind und sich daraus ergebende Immissionen entschädigungslos hinzunehmen oder auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen sind. Unter Beachtung dieses Aspekts bestehen gegen die Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplans für das Gewerbegebiet „Oberm Brunnen“ Neuenreuth der Stadt Creußen von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitung prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt durch die Ko-

ordinierungsstelle der DB AG, Deutsch Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München.

Stellungnahme DB Immobilien vom 03.01.2020:

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (Ril 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Insbesondere darf der Abfluss der vorhandenen Bahndurchlässe durch die Schaffung des neuen Gewerbegebiets nicht beeinträchtigt werden. Bei geplanten Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass ein Rückstau ausgeschlossen ist.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Immobilienpezifische Belange

Bahneigener Grundbesitz ist innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung nicht enthalten. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahn Nähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Schlussbemerkung

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung:

Um eine Stellungnahme bis 15.01.2020 wurde gebeten. Laut Stellungnahme der DB Immobilien vom 03.01.2020 liegt kein Konflikt mit der Planung vor, soweit deren Bedingungen / Auflagen und Hinweise beachtet werden. Dies ist so vorgesehen.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0**Bayerischer Bauernverband, Bayreuth, Stellungnahme vom 10.12.2018;**

Aus landwirtschaftlicher Sicht erheben wir gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit folgender Begründung Einwendung:

Der Boden ist einer der wertvollsten und wichtigsten Naturgüter. Die Leistungsfähigkeit und die Sicherstellung der land- und forstwirtschaftlichen Produktion müssen langfristig geschützt werden. Die dauerhafte Bewirtschaftung des Bodens durch die Landwirtschaft prägt nicht nur die traditionelle Umgebung. Die Landwirtschaft stellt auch die lebensnotwendige Produktion von Lebensmitteln sicher und gewährleistet die Pflege und Schutz der Landschaft. Dazu fördert sie auch die Filterung und Bindung von Schadstoffen durch Pflanzenbestände, dient der Grundwasserbildung und stärkt die Prozesse für den ökologischen Stoffkreislauf.

Die landwirtschaftliche Nutzung darf aufgrund von Schutz des Bodens und der Nachhaltigkeit nicht zusätzlich eingeschränkt, beeinträchtigt oder minimiert werden. Der tägliche Flächenverbrauch in Deutschland ist so enorm, dass weiterer landwirtschaftlicher Nutzungsentzug verhindert werden sollte. Deshalb ist die Entnahme von über 40.000 qm landwirtschaftliche Nutzfläche für die Entwicklung und Umsetzung des Gewerbegebietes grundsätzlich nochmals zu hinterfragen und abzuwägen.

Abwägung:

Der tatsächliche Flächenverbrauch beträgt nur 3,3 ha, da die Parzelle 1 bereits bebaut ist.

Nach § 15 Abs. 3 BNatSchG muss bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Abwägung:

Die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden nach dem Leitfaden des StMLU (2003) berechnet. Die ausgewählten Flächen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Bei geplanten Bepflanzungsmaßnahmen auf dem Gewerbegebiet wird gefordert, die Art und Weise der Bepflanzung mit den landwirtschaftlichen Betrieben abzusprechen. Zudem wird gefordert, großzügige Grenzabstände einzuhalten, jedoch mindestens den gesetzlichen Grenzabstand. Möglicher Schattenwurf, Wasser- und Nährstoffentzug sowie zukünftige Einschränkungen aufgrund von überhängenden Ästen müssen bereits bei den Pflanzungen berücksichtigt werden. Das Zurückschneiden der Sträucher sollte zudem mindestens alle fünf Jahre erfolgen, damit eine Verschattung der umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke ausgeschlossen werden kann.

Abwägung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes werden entsprechend dem integrierten Grünordnungsplan durchgeführt. Landwirtschaftliche Grundstücke grenzen ausschließlich im Norden an. Hier entfällt die bisher geplante Heckenpflanzung, so dass keine Beeinträchtigung der benachbarten Flächen zu erwarten ist.

Ergänzung vom 17.12.2018:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird das geplante Gewerbegebiet abgelehnt. Die geplante Fläche von 1,98 ha wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. (1/3 Grünland mit Feuchtbiotop und 2/3 Ackerland). Die landwirtschaftlichen Nutzflächen dienen zwei Vollerwerbsbetrieben mit Milchviehhaltung sowie Zuchtschweinehaltung zur Futtergewinnung und sind Grundlagen ihrer Betriebsorganisation. Die Grundstückseigentümer sowie die Grundstückspächter lehnen eine Nutzungsänderung ab.

Abwägung:

Die Stadt Creußen möchte die Ausweisung aufrechterhalten. Um die Gefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe zu vermeiden, werden seitens der Stadt geeignete Ersatzflächen angeboten.

Der im Norden verlaufende Weihergraben ist stets wasserführend. Entlang dieses Grabens und des Weihers befindet sich artenreiches Grünland. Diese Flächen befinden sich im Naturschutzprogramm. Gleichzeitig dient diese Fläche als natürlicher Polder bei Hochwasser und Starkregen.

Abwägung:

Grundsätzlich sind nicht wasserführende und ständig Wasser führende Gewässer und Gräben, wenn Sie den Anforderungen des Wasserwirtschaftsamtes entsprechen, zur Einleitung geeignet. Das WWA hat diesbezüglich keine Einwände. Sowohl das Regenrückhaltebecken als auch der Weihergraben haben nicht die Funktion ein hundertjähriges Hochwasser aufzunehmen. Die Bemessung hat nicht nach den Hochwasserschutzvorgaben zu erfolgen.

Es werden durch die Grünordnungsplanung Maßnahmen zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und –menge des Oberflächenwassers getroffen:

-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Brauchwassernutzung mit Überlaufversickerung wird empfohlen.

Die extensive Begrünung von Dachflächen auf Neben- und Kleingebäuden ist ausdrücklich zugelassen und er wünscht.

Die Flächen im Naturschutzprogramm, die bisher als von der Bebauung freizuhalten festgesetzt waren (Teilflächen der Flurstücke Nr. 312, und 327/2) werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Davon ausgenommen ist der südliche Bereich des Flurstückes Nr. 327/2, das im Geltungsbereich verbleibt. In diesem Bereich werden habitatverbessernde Maßnahmen für die Zauneidechse festgesetzt, siehe auch Stellungnahme der UNB.

Es werden Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung in der Fläche (Zisternen) getroffen.

Das Regenwasser wird zum Teil in den bestehenden Teich, der Verlandungstendenzen zeigt, eingeleitet. Es wird ein Überlauf angelegt, der in das bestehende Flachmoor entwässert.

Um eine Eutrophierung der Flächen zu vermeiden wird nur Dachwasser auf diesem Weg abgeleitet und die Einleitung in den Teich erfolgt über Rigolen. Im nördlichen Bereich werden die Grünflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen.

Es wird beantragt die Einwendung in die Planung aufzunehmen, des Weiteren behalten wir uns weiteren Sachvortrag vor.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

Wasserwirtschaftsamt Hof, Stellungnahme vom 21.12.2018;

1. Altlasten / schädliche Bodenveränderungen:

Im o. g. Planungsbereich 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) empfehlen wir ergänzend einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Bayreuth.

Abwägung:

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Bayreuth ist erfolgt. Laut Stellungnahme des LRA Bayreuth vom 13.12.18 sind auf den betreffenden Flächen keine Einträge im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG vorhanden.

2. Wasserversorgung / Grundwasserschutz:

Das Gewerbegebiet kann an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Creußener Gruppe angeschlossen und daraus druck und mengenmäßig ausreichend mit qualitativ einwandfreiem Wasser versorgt werden. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Abwägung:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, kein Einwand.

3. Gewässerschutz und Abwasserentsorgung:

Bezüglich der Abwasserentsorgung verweisen wir auf unser Schreiben 1- 4622-BT-3981/2015 vom 18.05.2015, insbesondere unseren Hinweis zur Beachtung des Merkblattes DWA-M 153 hinsichtlich einer Versickerung bzw. einer Ausbildung von wasserundurchlässigen Belägen. Je nach Verschmutzungsgrad der Flächen kann es erforderlich sein, die Flächen wasserundurchlässig auszubilden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die unter Punkt 5.2 der textlichen Hinweise angesprochenen Genehmigungen bitten wir Sie zu prüfen, dass nur Einleitungen im genehmigten Umfang stattfinden. Für darüberhinausgehende Gewässernutzungen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Abwägung:

Es wird darauf geachtet, dass die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen von

jedem Bauwerber selbst beantragt werden.

4. Wasserbau. Gewässerentwicklung:

Nördlich des Planungsgebietes liegt der Weihergraben, ein Gewässer II I. Ordnung. Das bestehende Gewässerentwicklungskonzept sieht im Bereich des überplanten Bereiches 2, Fl. Nr. 312, einen Uferstreifen von 5 m vor, der von einer Bebauung entsprechend freizuhalten ist. Die Hochwassergefahr ist vom Bauwerber gutachterlich zu bewerten.

Abwägung:

Vom Bauwerber wird gefordert im Bauantrag entsprechende Gutachten für die Hochwassergefährdung beizulegen.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Bayreuth, Stellungnahme vom 16.11.2018;

Das Planungsgebiet für den im Betreff genannten Bebauungsplan "**Oberm Brunnen**" liegt ca. 320 m östlich von der Trasse der BAB A9 entfernt. Gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Autobahndirektion Nordbayern aufgrund der Entfernung keine Einwände.

Auf folgende Auflagen und Forderungen darf jedoch hingewiesen werden:

1. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
2. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
3. Von den Betrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A9 beeinträchtigen können.
4. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.

Abwägung:

Die Auflagen 1 - 4 werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Den Belangen wird somit Rechnung getragen.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

Staatliches Bauamt Bayreuth, Stellungnahme vom 20.11.2018;

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassung nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen §2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 ROG; Art. 2 Abs. 8 BayLplG.

Keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).

Einwendungen Keine.

Rechtsgrundlagen FStrG.

Abwägung:

Keine Einwände.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die Abwägung wird zur Kenntnis genommen.

Zweckverband zur Wasserversorgung der „Creußener Gruppe“, Stellungnahme vom 27.11.2018;

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnung).

Einwendungen:

Die bestehende Wasserleitung verläuft quer durch das geplante Gewerbegebiet. Die Leitung (PVC DN 100) stellt die Zuleitung für den Ortsteil Neuenreuth Süd dar. Eine Löschwassermengenmessung erfolgte am 12.07.2016 im Bereich des Asphaltmischwerks (siehe Prüfprotokoll). Für eine ausreichende Löschwasserversorgung ist zu prüfen, ob ggf. weitere Löschwasserbehälter o. ä. erforderlich wären.

Abwägung:

Die bestehende Wasserleitung ist im Bebauungsplan dargestellt. Im südlichen Bereich (Einmündung Neuenreuth) ist eine Löschwasserzisterne mit einem Nutzinhalt von 82 m³ vorhanden. Bei der Einzelprüfung der geplanten Betriebe wird über die Notwendigkeit weiterer Löschwasserzisternen entschieden.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kulmbach, Stellungnahme vom 03.12.2018;

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich eine 20-kV-Freileitung und ein 20-kV-Kabel der Bayernwerk AG.

Der Schutzzonenbereich der Freileitung beträgt 8,5 m, der Schutzzonenbereich des Kabels beträgt 2,5 m beidseitig der Leitungsachse. Innerhalb dieser Zone sind nur eine eingeschränkte Bebauung bzw. Bepflanzung möglich. Außerhalb des Schutzzonenbereiches bestehen von unserer Seite keine Einwände hinsichtlich einer Bebauung.

Wir bitten Sie, dies zu berücksichtigen und die Planunterlagen zu übernehmen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne das Netzcenter der Bayernwerk AG in Kulmbach.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Abwägung:

Die 20-KV-Freileitung liegt nur in einem kleinen Teilbereich im Südwesten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Um jedoch den Belangen Rechnung zu tragen wird die Schutzzone der Leitung in den B-Plan aufgenommen. Das 20-KV-Kabel liegt im Bereich der bestehenden Asphaltmischanlage. Die Schutzstreifenbreiten und Sicherheitsabstände sind im Textlichen Teil bereits erwähnt und werden nur noch konkretisiert.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Abwägung:

Ein Standort für die mögliche Trafostation ist im B-Plan bereits enthalten. Sie liegt zwischen den Parzellen 2 und 3 direkt an der Straße. Die Forderung ist somit bereits erfüllt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Information der Bayernwerk AG erfolgt frühzeitig durch die Kommune oder das mit der Planung der Maßnahme betraute Ingenieurbüro.

Hinsichtlich der in dem angegebenen Schutzzonenbereich bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Ausschüttungen und Freizeit- und Sportanlagen.

Abwägung:

Eine Beteiligung bei Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

Firma PLEdoc GmbH, Essen, Stellungnahme vom 22.11.2018;

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen,
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg,
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen,
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen,
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen,
- GasUNE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG,
- Straelen (*hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH*),
- Viatel GmbH, Frankfurt.

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen.

Abwägung:

Keine Einwände.

Die Abwägung wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Bayreuth, Stellungnahme vom 21.12.2018;

I. Baurecht:

Die Gesichtspunkte aus unserem Schreiben vom 17.06.2015 sowie der Besprechung vom 15.10.2015 wurden in der Planung berücksichtigt bzw. sind nachvollziehbar abgewogen. Insoweit bestehen keine Grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Änderungen/Ergänzungen halten wir jedoch für erforderlich:

1. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist im Gebiet 1 folgende Festsetzung zu treffen: "Weiterhin zulässig sind bauliche Anlagen, soweit sie zur Erweiterung, Änderung oder Erneuerung des bestehenden Betriebes (Asphaltmischanlage) dienen". Ferner sollte auch hier in die Planzeichnung eine Nutzungsschablone aufgenommen werden.

Abwägung:

Da die Festsetzung zur Sicherung der bestehenden Anlagen dient, werden die vorgeschlagene Festsetzung und eine Nutzungsschablone in den Plan aufgenommen.

2. Um etwaige künftige Immissionsprobleme bezüglich der bestehenden Asphaltmischanlage zu minimieren, wird angeregt, im Gebiet 2 festzusetzen, dass Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig sind.

Abwägung:

Dem Einwand wird zugestimmt und die entsprechende Festsetzung geändert.

3. Der rechtssetzende Teil des Bebauungsplanes (Planzeichnung) sowie zeichnerische und textliche Festsetzungen einerseits sowie Begründung und Umweltbericht andererseits sollten getrennt werden. Hierzu wird angeregt, entweder sämtliche Festsetzungen in den "Plan" zu übernehmen oder sämtliche Festsetzungen in einer eigenständigen Heftung zusammenzufassen. Im letzteren Fall müssten sowohl Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen gesondert ausgefertigt werden.
4. Die Ausgleichsfläche ist zeichnerisch in die Bebauungsplan-Urkunde zu übernehmen; die Ausgleichsmaßnahmen sind als textliche Festsetzungen aufzunehmen.

Abwägung:

Die unter den Nummern 3. und 4. genannten redaktionellen Änderungen werden im Zuge der weiteren Planungen entsprechend dieser Stellungnahme und der am 18.02.2019 am Landratsamt besprochenen Punkte abgeändert und neu gegliedert.

5. Soweit bekannt, wurde zwischenzeitlich eine Einigung mit der Grundstückseigentümerin nicht erzielt. Die für und die gegen die Ausweisung dieser Gewerbegebietsflächen sprechenden Gesichtspunkte sind daher sehr sorgfältig mit und gegeneinander abzuwägen. Insbesondere ist abzuwägen und auch in der Begründung zu dokumentieren, welche Gründe nach Auffassung der Stadt Creußen trotz fehlender Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümerin eine Ausweisung der Gewerbeflächen rechtfertigen. Die Aussagen in der Begründung, es gäbe bereits mehrere Kaufinteressenten, wegen der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen und den wenigen noch zur Verfügung stehenden Flächen sei der Bedarf nicht gedeckt, Reserveflächen oder Alternativstandorte seien nicht vorhanden oder nicht geeignet, sind allein nicht ausreichend. Die Alternativenprüfung ist in der Begründung zu dokumentieren; dies auch vor dem Hintergrund, dass derzeit Bestrebungen bestehen, das Gewerbegebiet "Bühl" zu erweitern.

In diesem Zusammenhang wird auch auf folgenden Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Ausschusses für Eingaben und Beschwerden vom 21.03.2018 verwiesen:

„Die Stadt Creußen werde mit den Belangen der Eigentümerin sorgfältig umgehen. Außerdem sei darauf hinzuweisen dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht automatisch zur Enteignung führe. Die Stadt Creußen würde sich gut überlegen, welche Schritte eingeleitet würden(....)“.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Erforderlichkeit der Planung besonders begründet (vgl. nunmehr Seite 10 und 11). Dabei wurde insbesondere dokumentiert, welche Gründe nach Auffassung der Stadt Creußen trotz fehlender Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümerin eine Ausweisung der Gewerbeflächen rechtfertigen. Wie sich hieraus ergibt, steht im GE „Bühl“ keine Parzelle mehr zur Verfügung. Dessen Erweiterung allein würde den zu bewältigenden Bedarf nicht decken.

Beschluss:

Der Abwägung zu Ziff. I. Baurecht wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0**II. Immissionsschutz**

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände.

Ansprechpartner: Herr Mösch, Tel.: 0921/728-428,

E-Mail: herbert.moesch@lra-bt.bayern.de.

Abwägung:

Eine Abwägung bezüglich des Immissionsschutzes ist nicht erforderlich.

Die Abwägung zu Ziff. II. Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen.

III. Wasserrecht

Die betroffenen Flurstücke liegen weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem vorläufig gesicherten oder einem festgesetzten Ü-Gebiet.

Laut Bebauungs- und Grünordnungsplan - Verbindliche Festsetzungen durch Text - Nr. 5 "Erschließung" - soll das geplante Gebiet an die städtische Entwässerung angeschlossen werden. Das Gebiet Neuenreuth wird im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Parzellen 1-3 (Gebiet 2) des Bebauungsplanes soll direkt in den angrenzenden Weihergraben eingeleitet werden. Dafür sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen von den künftigen Grundstückbesitzern (Unternehmern) am Landratsamt Bayreuth zu beantragen. Die Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) ist zu beachten.

Sollte das anfallende Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Bodenzone versickert werden, ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technische Regel zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) zu beachten und einzuhalten.

Aus der Parzelle 4 (Gebiet 2) soll das Oberflächenwasser über den bestehenden Regenwasserkanal (welcher aus südlicher Richtung vom Dorfgebiet kommt) zum Regenrückhaltebecken auf Fl.-Nr. 327/7 geleitet werden. Das dortige Regenrückhaltebecken entwässert wiederum ebenfalls in den angrenzenden Weihergraben. Dafür liegt eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis vor. Mit Bescheid vom 13.04.2017, befristet bis zum 31.12.2022, wurde diese Einleitung wasserrechtlich erlaubt. Die genaue Einleitungsstelle aus dem Regenrückhaltebecken in den Weihergraben befindet sich auf Fl.-Nr. 85/48.

Abwägung:

Die geforderten wasserrechtlichen Genehmigungen werden von den künftigen Grundstücksbesitzern beantragt. Die entsprechenden Regelwerke sind einzuhalten. Dies wird im Zuge der Baugenehmigung durch die Verwaltung gefordert.

Nach telefonischer Rücksprache mit der VG Creußen (Herrn Küffner) soll das Schmutzwasser des neuen Gewerbegebietes per Vakuumsystem an die bestehende Abwasserdruckleitung nach Bayreuth angeschlossen und zur Kläranlage Bayreuth geleitet werden. Ob eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Bayreuth

vorliegt, kann von Seiten des Landratsamtes Bayreuth nicht beurteilt werden. Ebenso wenig ob es Probleme (Überlastung, etc.) gibt.

Abwägung:

Der Anschluss an die Abwasseranlage der Stadt Bayreuth ist vertraglich vereinbart. Soweit bekannt sind ausreichend Kapazitäten vorhanden.

Hinweis:

Das Regenrückhaltebecken auf Fl.-Nr. 327/7 wurde im Jahr 2015 errichtet. Laut Protokoll vom 13.07.2017 über die Bauabnahme gem. Art. 61 BayWG wurden kleinere Mängel festgestellt.

- Ein Gitter wie ursprünglich am Auslauf des RRB vorgesehen, wurde am jetzigen Auslauf nicht angebracht.
- Die Schieberstellung (während der Bauabnahme am 22.05.2017) ergibt nach überschlägiger Überrechnung einen Wert von rund 60 l/sec. bei vollem Einstau, so dass aus Sicht des PSW der Schieber weiter abgesenkt werden muss, um den gewählten Drosselabfluss von 38 l/sec. sicherzustellen. Der lichte Abstand Sohle-Scheitel Schieberplatte sollte hierzu bei etwa 7 bis 7,5 cm liegen, vgl. Planung.

Ob diese Abweichungen von der Planung bzw. Mängel durch die Stadt Creußen bereits behoben wurden, ist dem Landratsamt Bayreuth bisher nicht bekannt.

Abwägung:

Eine Überprüfung der Mängelbeseitigung von Baumaßnahmen ist nicht im Zuge eines Bauleitplanverfahrens durchzuführen. Dies ist ein eigener Vorgang im Zuge der Baumaßnahme. Die Bauverwaltung der Stadt wird dies umgehend überprüfen. Eine Abwägung hierzu ist nicht angezeigt. Eine Info bzw. ein Nachabnahmeprotokoll wird dem Landratsamt übermittelt.

Aus Sicht der Fachkundigen Stelle Wasserwirtschaft am LRA gilt generell:

- Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) müssen beachtet werden.
- Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.
- Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt "Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe" (siehe <https://www.landkreis-bayreuth.de/buergerservice/online-diensteund-formulare/wasserrecht/>) anzuzeigen.
- Ölheizungen mit mehr als 1.000 Liter Heizöllagerung sind vor Inbetriebnahme von einem AwSV Sachverständigen prüfen zu lassen.

Abwägung:

Die genannten Hinweise werden berücksichtigt. Die künftigen Bauwerber werden auf das Einhalten der genannten Regelwerke hingewiesen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich da grundsätzlich alle Gesetze und Regelwerke einzuhalten sind.

Wasserwirtschaftliche mögliche Probleme derzeit nicht erkennbar. Das Wasserwirtschaftsamt Hof ist am Verfahren zu beteiligen.

Ansprechpartner: Frau Heuschmann, Tel.: 0921/728-299,

E-Mail : simone.heuschmann@lra-bt.bayern.de.

Im Übrigen verweisen wir auf die beiliegenden Stellungnahmen der Fachstellen im Landratsamt Bayreuth.

Abwägung

Das Wasserwirtschaftsamt wurde bisher 2-mal am Verfahren beteiligt. Eine weitere Beteiligung erfolgt im weiteren Verfahren.

Sobald diese Bauleitplanung Rechtskraft erlangt, bitten wir darum,

- sowohl uns als auch der Regierung von Oberfranken jeweils eine ausgefertigte Fassung der Planzeichnung und der Begründung einschl. Umweltbericht sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung zu übersenden,
- eine Ausfertigung des Bebauungsplans, möglichst in digitaler Form, dem Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung Bayreuth zur Aktualisierung der „Bauleitpläne Bayern“ im Rahmen des Geoportals Bayern zuzuleiten,
- uns zusätzlich einen Nachweis über die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche (z.B. Notarurkunde) zu übermitteln.

Abwägung:

Die genannten Hinweise werden berücksichtigt und die geforderten Unterlagen durch die Stadt Creußen an die zuständigen Stellen übermittelt.

Beschluss:

Der Abwägung zu Ziff. III. Wasserrecht wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

Wir bitten, uns über den weiteren Fortgang dieser Bauleitplanung zu informieren.

Landratsamt Bayreuth, FB 43 – Naturschutz, Stellungnahme vom 12.12.2018;

Die verbindlichen Festsetzungen durch Text im Planteil enthalten nur Auszüge der Festsetzungen durch Text. Die Grünordnerischen Festsetzungen einschließlich Pflanzenlisten, Festsetzungen zur externen Ausgleichsfläche, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen sind vollständig in den Planteil zu übernehmen. Die externe Ausgleichsfläche auf Fl.Nrn. 825/1 Gemarkung Creußen ist zeichnerisch im Planteil darzustellen.

Abwägung:

Die Grünordnerischen Festsetzungen und die Darstellung der externen Ausgleichsfläche werden vollständig auf das Planblatt übernommen.

Im Gebiet 1 wird im Ostteil eine breite private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist als Erweiterungsfläche Gebiet 1 beschriftet. Im tatsächlichen Bestand ist diese Fläche bereits durch ein Regenrückhaltebecken sowie eine Lagerfläche für Asphaltbruch für das Asphaltmischwerk genutzt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind an die tatsächlichen bzw. künftigen Nutzungen anzupassen.

Abwägung:

Die Darstellung der Erweiterungsfläche wird angepasst; sie wird als GE statt Grünfläche dargestellt.

Kapitel 8.4 Einfriedungen und Terrassen:

Die Zulässigkeit von Zaunsockeln ist nicht eindeutig festgesetzt. Zaunsockel werden sowohl als nicht zulässig als auch entlang von Straßen bis zu einer Höhe von 20 cm als zulässig festgesetzt.

Abwägung:

Die Festsetzungen werden zur Klarstellung umformuliert:

Zaunsockel sind ausschließlich entlang der Straße mit einer maximalen Höhe von 20 cm zulässig. An allen anderen Grenzen sind Zaunsockel unzulässig und ein Bodenabstand von 10 cm freizuhalten.

Um die landwirtschaftliche Nutzung und Pflege der nördlichen Grünlandflächen nicht einzuschränken, sollten Zaunanlagen im Norden der Grundstücke entweder entfallen oder unmittelbar im Anschluss an die Heckenpflanzungen auf privaten Grünflächen errichtet werden, nicht jedoch an der nördlichen Grundstücksgrenze. Für Heckenpflanzungen zur freien Landschaft sollten nur heimische Arten verwendet werden.

Abwägung:

Ein Verbot von Zaunanlagen ist im Gewerbegebiet nicht zielführend; es muss möglich sein die Grundstücke zu befrieden. Die Gehölzpflanzungen im Norden entfallen (siehe nächster Punkt).

Kapitel 8.7 Bepflanzungen:

Mit der Artenliste der Ortsrandeingrünung Nord besteht kein Einverständnis. Die Arten Weißdorn, Faulbaum sowie Kreuzdorn sind kleine Baumarten, die Höhen von 6 bis 12 m erreichen und durch Beschaffung zu erheblichen Beeinträchtigungen des Kalkflachmoores sowie des artenreichen Extensivgrünland und Feuchtgrünland führen. Es sind ausschließlich Gehölze mit einer Wuchshöhe von max. 2 Meter zu verwenden. Die Artenliste ist entsprechend zu überarbeiten.

Abwägung:

Die Eingrünung im Norden wird komplett gestrichen; es wird festgesetzt, dass entlang der Nordgrenze keine Pflanzung zulässig ist. Somit ist dieser Punkt hinfällig.

Zwischen Hecke und Weihergraben ist ein Abstand von 3 m für einen Pflegeweg festgesetzt. Es ist zu prüfen, ob der Pflegeweg notwendig ist. Der Pflegeweg darf nicht auf der als „Fläche für die Landwirtschaft mit Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ festgesetzten Fläche angelegt werden. Es wird empfohlen, die naturschutzfachlich hochwertigen, als „Fläche für die Landwirtschaft mit Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ festgesetzten Flächen (Kalkmoor, artenreiches Extensiv- und Feuchtgrünlandfläche) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen.

Abwägung:

Der Pflegeweg entfällt mit der Streichung der Eingrünung. Die Flächen die bisher als von der Bebauung freizuhalten festgesetzt waren (Teilflächen der Flurstücke Nr. 312, und 327/2) werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Davon ausgenommen ist der südliche Bereich des Flurstückes Nr. 327/2, das im Geltungsbereich verbleibt. In diesem Bereich werden habitatverbessernde Maßnahmen für die Zauneidechse festgesetzt, siehe unten.

Die textlichen Festsetzungen enthalten keine Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen. Die im Umweltbericht enthaltene Maßnahmenplanung ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Abwägung:

Die Maßnahmen werden vom Umweltbericht in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Umweltbericht:

Die Eingriffsbilanzierung ist fehlerhaft. Die Grundflächenzahl (GRZ) des Gewerbegebietes ist auf 0,4 festgesetzt. Im Umweltbericht sowie in der saP wird eine GRZ von 0,8 angegeben und für Besprechungen verwendet. Die Eingriffsbilanzierung ist zu korrigieren. Mit den verwendeten Kompensationsfaktoren besteht Einverständnis.

Abwägung:

Die im Umweltbericht und saP fälschlich angegebene GRZ wird korrigiert; das Einverständnis mit den Kompensationsfaktoren wird zur Kenntnis genommen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Als Maßnahmenfläche ist fehlerhaft an mehreren Stellen die Flurnummer 525/1 Gemarkung Creußen angegeben. Es handelt sich jedoch um Flurnummer 825/1.

Abwägung:

Die fehlerhafte Angabe der Flurnummer wird korrigiert.

Die derzeitige Nutzung ist nicht wie im Umweltbericht angegeben ein artenarmer Fichtenwald, sondern ein Kiefern-Fichten-Forst. Die Maßnahmenplanung für die Ausgleichsfläche ist weiter zu konkretisieren. Als Entwicklungsziel ist der geplante Laubholzanteil in % anzugeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß der „Hinweise zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Wald für Eingriffe des Naturschutzes und der Landschaftsplanung“ vom 16.07.2013 Waldumbaumaßnahmen nur anerkennungsfähig sind, wenn der Laubholzanteil gegenüber den Anforderungen an eine sachgemäße Waldbewirtschaftung (Bewirtschaftungsplan) um mindestens 10 Prozentpunkte angehoben wird. Als Pflegemaßnahme ist das Zulassen einer natürlichen Entwicklung festgelegt. Zur Entwicklung von laubholzreichen Beständen ist eine regelmäßige Entnahme von Jungfichten notwendig. Für unterstützende Ergänzungspflanzungen sind die zu verwendenden Baumarten anzugeben. Die Vermeidungsmaßnahme aV2 der saP ist in die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche aufzunehmen.

Abwägung:

Die Angabe des Ausgangszustandes wird angepasst; die Maßnahmen werden in Abstimmung mit dem Forst konkretisiert (Angabe Laubholzanteil, Baumarten).

Artenschutzrechtliche Prüfung (saP):

Mit der saP vom Juli 2017 besteht kein Einverständnis. Die Abschichtung der planungsrelevanten Vogelarten wurde fehlerhaft durchgeführt. Die Abschichtung wurde für Vogelarten aus Waldlebensraumtypen sowie aus Gewässerlebensräumen durchgeführt. Vom Vorhaben betroffen sind jedoch Arten des Extensivgrünlandes, der Agrarlebensräume und der Feuchtlebensräume. Wertgegebene Arten des Offenlandes wie z. B. Feldlerche fehlen in der Prüfung. Zur Abschichtung ist die Liste der saP-relevanten Arten für den Landkreis Bayreuth (Online-Arbeitshilfe des LfU) zu verwenden.

Abwägung:

Die Erfassung der vorkommenden Arten wurde auf aktuelle Standards aktualisiert und ergänzt. Bodenbrütende Feldvögel sind auf dem Acker 2019 und 2020 nicht als Brutvögel in Erscheinung getreten.

Die Betroffenheit der Zauneidechse wurde in der saP falsch beurteilt. Der Verfasser der saP ist davon ausgegangen, dass ausschließlich Ackerflächen betroffen sind. Es werden jedoch 0,57 ha Extensivgrünland im östlichen Planungsgebiet überplant. Dieses Grünland als Lebensraum und Nahrungshabitat für Zauneidechsen verloren. Das verbleibende Habitat am Damm wird deutlich in seiner Lebensraumqualität entwertet, da mit einer Überbauung des artenreichen Extensiv Grünlandes wesentliche Nahrungsflächen für Zauneidechsen verloren gehen. Zudem kommt es durch Beschattungen durch Gebäude zu weiteren Beeinträchtigungen. Es ist eine artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche (CEF-Fläche) als Ersatzlebensraum notwendig. Zur Vermeidung von Tötungen durch Baumaßnahmen sind geeignete Maßnahmen (Kontrolle und ggf. Abfang) vorzusehen. Die externe Ausgleichsfläche (Wald) ist als Ausgleichsfläche für Zauneidechsen ungeeignet. Es wird empfohlen auf eine Bebauung der östlich des Regenrückhaltebeckens gelegenen extensiven Magerwiese zu verzichten, um diese Fläche als Nahrungshabitat für Zauneidechsen zu erhalten. Mit einem Erhalt dieser Fläche ist die Anlage einer artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche nicht notwendig.

Abwägung:

Die Lebensräume der Zauneidechse befinden sich im östlichen Bereich des Flurstückes Nr. 328 sowie 327/2 und des inzwischen neu abgemarkten Flurstückes 328/1.

Der nördliche Bereich dieser Flächen wird entsprechend den Vorgaben der saP aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entnommen. Der südliche Bereich verbleibt im Geltungsbereich, wird aber aus den Baugrenzen entnommen, so dass in diesem Bereich lediglich Park- oder Lagerflächen zulässig sind, keine Gebäude. Zum Ausgleich werden im Bereich des Flurstückes 327/2 Maßnahmen zur Habitatverbesserung für die Zauneidechse festgesetzt.

Bei der Vermeidungsmaßnahme aV2 wurde in der saP die Vergrößerung des Anteils stehenden und liegenden Totholzes auf der externen Ausgleichsfläche geplant. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um einen Kiefern-Fichtenforst. In Hinblick auf eine mögliche Massenvermehrung von Forstschädlingen wie Borkenkäfern ist die Maßnahme im Fichtenbestand ungeeignet und nur mit Kiefern durchzuführen. Die Maßnahme im Wald ist für die Zauneidechsen ungeeignet.

Abwägung:

Bei Maßnahme aV2 wird wie angeregt ergänzt, dass diese ausschließlich mit Kiefern durchzuführen ist.

Als Vermeidungsmaßnahme aV 3 wird die Gestaltung einer Hecke am Nordrand der Baufläche geplant. Eine Beschaffung der benachbarten Kalkflachmoorfläche soll durch die Verwendung niedriger Heckensträucher verhindert werden. Zur Pflanzung sollen Zweigriffliger Weißdorn, Kreuzdorn und Faulbaum verwendet werden. Diese Baumarten erreichen Wuchshöhen von 6 bis 12 m und führen zu einer starken Beschattung. Es sind ausschließlich Gehölze mit bis zu 2 m Wuchshöhe zu verwenden oder es ist in benachbart des Kalkflachmoores auf Gehölzpflanzungen zu verzichten.

Abwägung:

Die Maßnahme aV3 wird gestrichen.

Hinweis:

für zeichnerische Festsetzungen sollten die in der Planzeichenverordnung PlanzV 90 zur Ausarbeitung der Bauleitpläne festgelegten Planzeichen und die Verwendung von sehr hellen, wenig abgestuften Grüntönen sind insbesondere die Grünordnerischen Festsetzungen erschwert lesbar.

Abwägung:

Die zeichnerische Darstellung wird an die PlanZVO angepasst.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 19.12.2018;

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone.
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland.
- Zeichenerklärung Vodafone.
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Zuge der weiteren Planungen entscheidet die Stadt Creußen über eine Erschließung durch die Kabel Deutschland GmbH. Bei Interesse wird die Kabel Deutschland GmbH kontaktiert.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

Bund Naturschutz, Stellungnahme vom 20.12.2018;

Im Bereich und Umgriff des Bebauungsplans *Oberer Brunnen* befinden sich einige für den Natur- und Artenschutz besonders wertvolle Flächen. Diese sollten als Flächen und in ihrer Wertigkeit erhalten bleiben.

Leider sind die vorgelegten durchaus umfangreichen Plan-Unterlagen hier nicht vollständig, wohl aufgrund veralteter Luftbilder. So werden auf Seite 8 im Norden eine Nasswiese, ein Flachmoor, ein Großseggenried und eine Hochstaudenflur richtig dargestellt, nicht aber eine blütenreiche Magerwiese, ein Aspekt unserer Kulturlandschaft, der insbesondere für die Insektenwelt wertvoll ist, aber immer seltener wird. Und auch die alte Dammschüttung hätte als besonders wertvoll erwähnt werden sollen. Ob die letzteren aufgrund der Planung erhalten bleiben werden, ist nicht klar.

Abwägung:

Auf die genannte Magerwiese, wurde in der Entwurfsfassung des Umweltberichts auf S. 8 eingegangen, auch wenn sie in der anschließenden Abbildung nicht beschriftet ist. Die Dammschüttung bleibt erhalten.

Größere Beachtung hätte auch das erfreulich große Zauneidechsen-Vorkommen finden sollen, das durch die jetzt vorgelegte Planung zu erlöschen droht. Umfang und räumliche Ausdehnung sollte deshalb unbedingt im kommenden Sommer-Halbjahr bei geeignetem Wetter erfasst werden und darauf die Planung aufbauen.

Abwägung:

Die Erfassung der Eidechsenhabitats wurde durch den für die saP beauftragten Biologen noch einmal ergänzt, siehe Stellungnahme UNB.

Auch erscheint die als Ausgleich auf Seite 18 angedachte Randbepflanzung kontraproduktiv, da sie einen wertvollen Biotopkomplex zumindest teilweise beschatten und damit dessen Wert vermindern würde.

Abwägung:

Die Randbepflanzungen werden gestrichen, siehe Stellungnahme der UNB.

Wir schlagen deshalb vor, während der nächsten Vegetationsperiode die Aufnahme der für den Natur- und Artenschutz wertvollen Flächen mit ihren Lebensgemeinschaften zu wiederholen. Gerne stehen wir hier mit Hinweisen zur Verfügung. Darauf aufbauend sollte die Planung neu durchgeführt werden.

Abwägung:

Zusätzliche Kartierungen durch den für die saP beauftragten Biologen fanden statt, siehe auch Stellungnahme UNB.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

A.3 Folgende Bürgerinnen und Bürger haben zu berücksichtigende Schreiben abgegeben:**Privatpersonen 1, Schreiben vom 30.11.2018:**

Gegen den oben aufgeführten Bebauungs- und Grünordnungsplan in Neuenreuth lege ich hiermit fristgerecht **Widerspruch** ein. Dabei halte ich meine Stellungnahme vom 30.01.2014 sowie 13.05.2015 vollinhaltlich aufrecht. Diese sind Bestandteile meiner Einwendungen.

Als Eigentümerin der betroffenen Grundstücke Fl. Nr. 312 und Fl. Nr. 325, Gemarkung Wolfsbach und Anwohnerin auf dem Grundstück Fl. Nr. 310 Gemarkung Wolfsbach bin ich grundsätzlich gegen die Festsetzung des Bebauungsgebietes "Oberm Brunnen". Als Begründung füge ich folgendes an:

Das Gewerbegebiet "Oberm Brunnen" ist nicht erforderlich oder notwendig für die Weiterentwicklung und den Fortbestand der Stadt Creußen. Es bestehen bereits ausgewiesene Gewerbeflächen in Bühl. Gleichzeitig ist ein großes Ziel der Staatsregierung die Innenstädte zu fördern und wieder neu zu beleben.

Abwägung:

Im Gewerbegebiet Bühl sind viele ausgewiesene Flächen bereits bebaut oder für Betriebserweiterungen eingeplant. Die Gewerbeflächen „Oberm Brunnen“ sind zudem im FNP der Stadt bereits enthalten. Eine Förderung der Innenstädte ist ein Ziel der Stadt Creußen. Eine Vereinbarkeit mit Gewerbeflächen im Innenstadtbereich ist definitiv nicht möglich. Dies trifft wohl eher Wohnbebauungen.

Der fortschreitende enorme Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen ist zudem ein weiteres Argument, das Gewerbegebiet nicht auszuweisen. Wie bereits schon in den vergangenen Stellungnahmen beschrieben, ist die Art und Lage der geplanten Flächen in Neuenreuth nicht geeignet. Die Flächen weisen Quellen und Wasserführung auf (Weiher verfügt über Quelle), die durch den geplanten Bau ge- bzw. zerstört werden würden. Des Weiteren befindet sich ein Brunnen im naheliegenden Grundstück. Der bestehende Wassergraben, als einziger Vorfluter zum Roten Main, wird durch die A9 mit ihren vorhandenen Wasserrückhaltebecken, Oberflächenwasser der Firma Sand Pross und vom Schützteich, das Straßen Wasser von der Ortsverbindungsstraße überlastet, welches schon zu enormen Ausuferungen führt. Er ist deshalb nicht zusätzlich für ein Gewerbegebiet bemessen und darf laut dem erstellten Umweltbericht auch nicht verändert werden.

Abwägung:

Das Gebiet wurde in einem Flächennutzungsplanverfahren mit all seinen Verfahrensschritten und Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit als geeignet eingestuft und deshalb als GE-Fläche im FNP rechtskräftig dargestellt. Die aufgeführten wasserrechtlichen Bedenken werden nicht geteilt. Die beteiligten Wasserrechtsbehörden stimmen unter Vorgabe einiger Auflagen der Ausweisung zu.

Die bestehenden Orchideenbestände werden durch eine spätere Bebauung beschattet und somit zerstört.

Abwägung:

Durch die leichte Exposition der Fläche nach Norden und Nordosten und die kleine Böschung im Süden zum Acker hin ist zunächst von Natur aus keine starke Sonnenexposition gegeben. Derartige Lebensräume befinden sich auch immer wieder in kleinen Waldlichtungen, Kaltluftsenken oder im Umfeld von Stillgewässern und Bächen, die dann eine deutliche Beschattung und einen eher gedämpften Temperaturverlauf mit leicht niedrigen Temperaturen im Tagesverlauf haben. Beim hier vorhandenen Niedermoor handelt sich also nicht um einen Lebensraum, für den eine gute Besonnung unbedingt erforderlich ist. Das gilt natürlich auch für die beiden dort wachsenden Orchideenarten.

Die Befürchtung, dass die Orchideen bzw. die Vegetation des Niedermoores grundsätzlich durch eine länger andauernde Beschattung stark beeinträchtigt oder gar zerstört werden, ist nicht stichhaltig. Das tatsächliche Ausmaß der zusätzlich eintretenden Beschattung wird noch ermittelt.

Durch das geplante Gewerbegebiet wird das Dorf Bild sowie dessen Charakter nachhaltig negativ beeinflusst und verändert. Des Weiteren wird meine Wohnqualität dauerhaft beeinträchtigt. Die Grundstücke sollten für die Landwirtschaftliche Nutzung nachfolgender Generationen erhalten bleiben.

Aus dem Schalltechnischen Gutachten geht nicht hervor, dass die Asphaltanlage mindestens 4-mal im Jahr für jeweils ca. 8 - 10 Tage Asphalt zerkleinert. Und die Belastung der mobilen Brechanlage mehr als 57 Dezibel übersteigt, da der Lader (trotz Schalldämpfer) beim Erfassen von Brechgut mehr als gefühlte 70 Dezibel hat. Meines Erach-

tens müsste für diese Arbeit eine Sondergenehmigung vorliegen, aber aus diesen Unterlagen ist diese nicht ersichtlich. Somit müsste das Schalltechnische Gutachten neu überarbeitet werden. Da ich zu keiner Zeit meine Zustimmung für ein Begehen meiner Grundstücke zugelassen habe, bezweifle ich die Richtigkeit der Daten des Ingenieurbüros.

Abwägung:

Durch die vorliegende Schalltechnische Untersuchung sind die neuen GE Flächen mit Emissionskontingenten so zu belegen, dass an den schützenswerten Bebauungen die Orientierungswerte, unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Asphaltnischwerk) unterschritten werden. Die Asphaltnischanlage wurde im Genehmigungsverfahren selbst immissionsschutzrechtlich geprüft. Im vorliegenden Gutachten ist hier, außer den übernommenen Genehmigungswerten, keine Berechnung und Prüfung der Mischanlage angezeigt. Eine Überarbeitung des Gutachtens ist somit nicht erforderlich.

Aufgrund der aufgeführten Argumente beantrage ich die Weiterführung und Aufstellung des Bebauungsplanes aufzuheben.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

Privatpersonen 2, Schreiben vom 10.12.2018:

Hiermit reichen wir fristgerecht auch im Namen unserer Nachbarn [...], sowie [...] und [...] unsere Stellungnahme ein.

Dem Stadtrat werden von seinen Planern falsche bzw. ungeprüfte Behauptungen vorgestellt um daraus beschönigende Schlüsse und Planungsgrundlagen aufzustellen.

So wurde zum Beispiel vom Planungsbüro Renner in einem öffentlichen Bürgergespräch am 17.09.15 behauptet, dass man von den Wohnhäusern südlich der GV-Straße auch bei einer Gebäudehöhe von 8 m den Fuß des nördlich gelegenen Waldmantels sehen könne.

Die Aussage erfolgte aufgrund des Einwandes der Anwohner, dass die freie Sicht aus ihren Grundstücken in die natürliche Landschaft verhindert wird.

Aufgrund eigener Vermessung als Vermessungsingenieur ist Fakt, dass je nach Standort bei einer Wandhöhe von 7,5 m oder gar einer Firsthöhe von 8 m auf den gegenüberliegenden Wald die Sicht frühestens bei 14 m über Grund beginnt. Zudem sind die Gebäude nach dem Bebauungsplan parallel zur Straße angeordnet, so dass eine größtmögliche Sichtbehinderung entsteht.

Abwägung:

Grundsätzlich ist eine Sichtbehinderung klar zu erwarten. Ab welchem Höhengniveau der nördliche Wald zu sehen ist, hängt von den künftigen Gebäudehöhen und Stellung der Gebäude ab. Eine parallele Anordnung der Gebäude ist im Bebauungsplan nicht dargestellt. Hier wurden nur Baugrenzen festgesetzt. Rechtlich gesehen gibt es jedoch keinen Anspruch auf freie Sicht.

Die vier dem GE nächstgelegenen Gebäude Nr. 7,8, 9 und 22 wurden als Dorfgebiet mit erhöhten Emissionsgrenzen ausgewiesen. Hierfür spricht keine örtliche Gegebenheit.

Die Festsetzung ist wie allgemeines Wohngebiet zu behandeln und durch die Genehmigungsbehörde neu festzusetzen.

Abwägung:

Die Darstellung entspricht dem geltenden Flächennutzungsplan und ist so in den Plänen anzuwenden.

Zum Umweltbericht:

Seite 6 wird angeführt, dass durch das Baugebiet keine wesentlichen Emissionen zu erwarten sind. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass diese durch die künftige Entwicklung nicht abzuschätzen sind. Somit ist das Schutzgut 2.1 **Mensch und Gesundheit** also nicht gesichert bewertet.

Abwägung:

Zur Ermittlung der zu erwartenden Emissionen wurde eine Schalltechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro Kottermair erstellt und auf deren Grundlage Emissionskontingenten festgesetzt um sicherzustellen, dass an den schützenswerten Bebauungen die Orientierungswerte, unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Asphaltmischwerk) unterschritten werden. Ein Hinweis darauf wird an der entsprechenden Stelle im Umweltbericht ergänzt.

Seite 9

Die angesäte Magerrasenwiese hat naturschutzrechtlich eine besondere Bedeutung. Neben den seltenen Pflanzengattungen auf der ehemaligen Dammschüttung aus den 40er Jahren hat sich die Magerrasenfläche zu einem wertvollen und damit schützenswerten Biotop entwickelt.

Abwägung:

Die genannte Fläche würde erst gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung 2015 angelegt. Rechtlich ist die Fläche als private Grünfläche anzusehen und genießt somit keinen besonderen Schutz. Der relativ hohe Wert der Fläche wird bei der Festsetzung der Ausgleichsfaktoren in Abstimmung mit der UNB berücksichtigt. Der nördliche Teil der Fläche wird auf Grundlage der überarbeiteten artenschutzrechtlichen Prüfung aus dem Geltungsbereich entnommen, siehe auch Stellungnahme der UNB.

Seite 18, 2.8 argumentiert völlig falsch. Durch die beschriebene Randbepflanzung des nach § 30 des Bayerischen Naturschutzgesetzes geschützten Biotopkomplexes (seggenreiche Nasswiese mit Knabenkräuter und Kleingewässer) Feuchtflecken südlich des Weihergrabens wird eine Abschattung und damit Verschlechterung der Situation erreicht.

Abwägung:

Die Randbepflanzung wird gestrichen, siehe auch Stellungnahme der UNB.

Seite 18, 2,9 ist völlig falsch. Der Planer schreibt, dass *keine Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge bestehen*. Hierzu bestätigt der ökologische Lehrstuhl der Uni Bayreuth, dass gerade mit der Magerwiese im östlichen Bereich der überplanten Fläche ein sog. *biologischer Trittstein* existiert, der für die Vernetzung von Rückzugsgebieten für Insekten, Kriechtieren und dergleichen äußerst wichtig ist. Aufgrund dieser Bedeutung ist der Berechnungsansatz für den Ausgleichsbedarfes m. E. sowieso nicht ausreichend.

Abwägung:

Die Ausgleichsfaktoren sind mit der UNB als zuständige Fachbehörde abgestimmt.

Zum saP

Seite 6, völlig falsch, wenn da behauptet wird, *das magere Grünland und der Erdwall blieben unverändert.* Ausweislich des Bebauungsplanes liegen diese mit der Parzelle 4 völlig innerhalb der Baugrenzen.

Gemäß Seite 8, S1 *Schutz von Vegetationsbeständen und Reptilienhabitaten*, soll durch Bauzäune vermieden werden, wenn diese anschließend durch Bebauung vollständig zerstört werden??? Dies ist umso beachtlicher, wenn auf Seite 14 behauptet wird: *das Habitat für die Zauneidechse bleibt erhalten.*

Wenn die Planer die Fläche sorgfältiger begangen hätten, hätten sie insbesondere das Vorkommen speziell der Zauneidechse und die im Weiteren unter 4.2.4 aufgeführten Arten erkannt und nicht gebetsmühlenartig das Vorkommen *wegen Fehlen entsprechender Lebensraumkomplex e* verneint.

Abwägung:

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde bezüglich der Auswirkungen auf die Feldlerche noch einmal überarbeitet. Bodenbrütende Feldvögel sind auf dem Acker 2019 und 2020 nicht als Brutvögel in Erscheinung getreten.

Ein Teilbereich des vorhandenen Eidechsenhabitates wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entnommen, siehe auch Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.

Grundsätzlich ist zu bemängeln, dass die Planer veraltetes Luftbildmaterial benutzen. So ist auf Seite 8 des Umweltberichtes immer noch das seit 2015 bestehende Biotop Magerrasen als Espenwaldfläche dargestellt. Offensichtlich um nicht ortskundigen ein falsches Bild zu vermitteln.

Abwägung:

Das Luftbild wird angepasst. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichtes lag noch kein neuerer Stand vor.

Zum Beispiel ist das Fehlen des Leitungsmastes innerhalb der Parzelle 4, sowie die falsche Darstellung des Rückhaltebeckens im Bebauungsplan nicht kriegsentscheidend, jedoch ein Beweis wie oberflächlich die Planer die Stadt Creußen behandeln.

Abwägung:

Die Darstellung von Leitungsmasten in den Unterlagen der Bauleitplanung ist grundsätzlich nicht erforderlich. Darzustellen sind Leitungstrassen und die einzuhaltenden Schutzstreifen. Diese sind in den Planunterlagen enthalten. Die Lage des Rückhaltebeckens wurde durch eine Geländeaufnahme überprüft. Lediglich der Zufahrtsbereich weicht von der tatsächlich gebauten Lage ab. Dies begründet sich dadurch, dass in den Planunterlagen die Planung eines Drittbüros übernommen wurde. Die Darstellung erfolgt wegen der Lage außerhalb des Geltungsbereiches zudem nachrichtlich. Dem Vorwurf einer oberflächlichen Behandlung durch das IB wird massiv widersprochen.

Die Stadt Creußen ist Mitglied im Wirtschaftsverband A9. Das selbst erklärte Ziel ist, den Flächenverbrauch zu minimieren und die einzelnen Ressourcen der Kommunen zu nutzen.

In diesem Sinne wäre besser die gesamte beplante Fläche als Ausgleichsfläche in den Gewerbepool einzubringen.

Insbesondere, da kein potentieller Bauwerber nachgewiesen ist und rund 70 % der Fläche nicht zur Veräußerung und damit einer möglichen Bebauung zur Verfügung stehen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erforderlichkeit der Planung ist in der Begründung (vgl. nunmehr Seite 10 und 11) ausführlich dargelegt. Dabei wurde insbesondere dokumentiert, welche Gründe trotz fehlender Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümerin eine Ausweisung der Gewerbeflächen rechtfertigen. Wie sich hieraus ergibt, kommen keine Alternativen in Frage, um den zu bewältigenden Bedarf zu decken.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

Privatpersonen 3, Schreiben vom 19.12.2018:

im Mitteilungsblatt haben Sie über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das oben genannte Gebiet informiert. Der Plan war auf der Website der Stadt Creußen einsehbar.

Wir erheben als Anlieger gegen den aufgestellten Entwurf des Bebauungsplanes Einwände und lehnen die Anlage eines Gewerbegebietes grundsätzlich ab.

Die Begründung und Argumente für ein Gewerbegebiet sind nicht stichhaltig und ausreichend und die negativen Auswirkungen einer Bebauung an dieser Stelle im Entwurf des Bebauungsplanes heruntergespielt und völlig unzureichend gewürdigt. Zu den Einwänden im Einzelnen.

A. Zu den negativen Auswirkungen durch ein etwaiges Gewerbegebiet**1. Landschaftsbild und Beeinträchtigung der Lebensqualität**

Für den Ortsteil „Neuenreuth Süd“ ist der Blick in die Nordrichtung der einzige freie Blick in die Landschaft, da in Südrichtung unmittelbar der Waldrand angrenzt. In der jetzigen Situation bietet sich ein freier Blick über das ganze Tal bis zum gegenüberliegenden Waldstück. Dieser freie Blick war ein wichtiger Anlass für uns gewesen, vor drei Jahren nach Neuenreuth zu ziehen. Durch die sich über die gesamte Breite des Tales ziehende Bebauung wird gerade dieser Blick brutal zerstört. Dies stellt eine ganz erhebliche Beeinträchtigung unserer Lebensqualität dar. Diese wird zudem auch noch durch die zu erwartenden Emissionen an Lärm und Geruch weiter massiv beeinträchtigt (s. Ziff. 3). Ferner zu den Ausführungen des Grünordnungsplanes unter Ziffer 4: Das Baugebiet selbst ist in seiner Erscheinung in höchstem Maße naturfremd!! Hieran kann auch jede Art der Oberflächenbedeckung nichts ändern oder mildern.

Abwägung:

Es ist unstrittig, dass bei der Ausweisung von Gewerbegebieten eine Auswirkung auf das Landschaftsbild nicht vermieden werden kann. Die Grünordnerischen Festsetzungen dienen zur Verminderung dieser Auswirkungen und besseren Einbindung in das bestehende Landschaftsbild. Die Bewertung der Erheblichkeit ergibt sich aus den bestehenden Vorprägungen, den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und der begrenzten Fernwirkung. An der Beurteilung wird festgehalten.

Dies betrifft auch die Aussagen zur Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft im Umweltbericht. Hier wird auf Seite 16 einerseits richtig konstatiert, dass der Geltungsbereich eine hohe Empfindlichkeit, dem Eingriff aber letztlich nur eine mittlere Erheblichkeit beigemessen. Die Schlussfolgerung ist nicht korrekt und nicht nachvollziehbar.

Das gilt vor allem im Hinblick auf die für die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild in dem geschlossenen Talraum elementare freie Sicht. So wurde zum Beispiel vom Planungsbüro Renner in einem öffentlichen Bürgergespräch am 17.09.15 behauptet, dass man von den Wohnhäusern südlich der GV-Straße auch bei einer Traufhöhe von 8 m den Fuß des nördlich gelegen Waldmantels sehen könne. Die Aussage erfolgte aufgrund des Einwandes der Anwohner, dass die freie Sicht aus ihren Grundstücken in die natürliche Landschaft verhindert wird. Aufgrund von Vermessungen durch den Vermessungsingenieur Schwind ist jedoch nachgewiesen, dass je nach Standort bei einer Wandhöhe von 7,5 m oder gar einer Firsthöhe von 8 m auf den gegenüberliegenden Wald die Sicht frühestens bei 14 m über Grund beginnt und damit der größte Teil der Bäume nicht mehr sichtbar ist.

Zudem sind die Gebäude nach dem Bebauungsplan parallel zur Straße angeordnet, so dass eine größtmögliche Sichtbehinderung entsteht.

Abwägung:

Grundsätzlich ist eine Sichtbehinderung klar zu erwarten. Ab welchem Höhengniveau der nördliche Wald zu sehen ist, hängt von den künftigen Gebäudehöhen und Stellung der Gebäude ab. Eine parallele Anordnung der Gebäude ist im Bebauungsplan nicht dargestellt. Hier wurden nur Baugrenzen festgesetzt. Rechtlich gesehen gibt es jedoch keinen Anspruch auf freie Sicht.

Wie im Umweltbericht auf S. 5 richtig beschrieben ist, sind

[. .. " die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.].

Somit ist die abschließende Bewertung im Umweltbericht auf S. 6

[. .. " gehen siedlungsnaher Freiflächen verloren, die allerdings auch bisher nicht von besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung waren, ... "] grundfalsch, denn genau diese Freiräume im Talraum sind ein essentieller Bestandteil der Ruhe- und Erholungsfunktion der angrenzenden Wohnbebauung. Sie würden durch das Gewerbegebiet für alle relevanten Sinne eine massive Beeinträchtigung des sowohl optisch wie olfaktorisch als auch akustisch. Keine Eingrünung der bebauten Grundstücke kann die betreffenden Eingriffe und Veränderungen minimieren.

Abwägung:

Die Bedeutung für die Erholungsnutzung beurteilt sich aus der Nutzbarkeit der Fläche für die Naherholung, die aufgrund nicht vorhandener Freizeitwege und den Status des Planungsbereiches als landwirtschaftliche Fläche nicht gegeben ist. Die optische Wirkung wird beim Schutzgut Landschaftsbild betrachtet.

2. Wertminderung des Grundstücks

Durch diese Beeinträchtigung wird im Falle eines späteren Verkaufes unseres Hauses, z.B. durch unseren Sohn, der Kreis an Interessenten massiv eingeschränkt (auch wir sind ja mit aufgrund des Blickes nach Neuenreuth gezogen) und auch der Verkaufswert des Objekts und des Grundstückes erheblich gemindert. Dies kommt einer Teilenteignung gleich, die nur durch massives öffentliches Interesse zu rechtfertigen und auszugleichen wäre. Das öffentliche Interesse ist nicht zu erkennen. Wir werden daher im Falle der Realisierung Entschädigung einfordern.

Abwägung:

Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert können im Einzelfall nur dann zum Abwägungsmaterial gehören, wenn die Festsetzungen das überplante Grundstück selbst betreffen (vgl. BayVGH, U.v. 27.10.1998 - 1 N 96.497 - juris Rn. 23),

was hier nicht der Fall ist. Nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert stellen dagegen keinen schutzwürdigen Belang dar (vgl. BayVGH, U.v. 3.3.2011 - 2 N 09.3058 – juris Rn. 45); so auch VGH München Urt. v. 16.7.2019 – 9 N 17.2391, BeckRS 2019, 17783 Rn. 19, beck-online. Wertminderungen als Folge der Nutzung eines anderen Grundstücks bilden für sich genommen mithin keinen Maßstab für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans (vgl. BVerwG, B. v. 13.11.1997 - 4 B 195/97 - NVwZ-RR 1998, 540). Ein allgemeiner Rechtssatz dahingehend, dass der einzelne einen Anspruch auf Beibehaltung der planungsrechtlichen Situation oder darauf hat, von jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, existiert nicht (vgl. BVerwG, U. v. 23.2.2005 - 4 A 5/04 - BVerwGE 123, 23). Anhaltspunkte dafür, dass die Einwendungsführer einen über die - unterstellte – situationsbedingte Wertminderung hinausgehenden, unzumutbaren Wertverlust ihrer Immobilien hinnehmen müssten, sind auch nicht ersichtlich. In diese Richtung auch VGH München Urt. v. 16.5.2013 – 2 N 12.260, BeckRS 2013, 54645 Rn. 44, beck-online.

3. Belastung durch Lärm und Emissionen

Bereits jetzt stellt die Bestandsschutz genießende Bitumenmischanlage eine erhebliche Quelle für Lärm und Geruchsemissionen dar. Das ist trotz der bestehenden Auflagen und selbst im Falle ihrer Einhaltung der Fall. Darüber hinaus kommt es immer wieder vor, dass die Auflagen auch nicht eingehalten werden und über längere Zeit Geruchsbelästigung besteht, die mit nicht unerheblichen gesundheitlichen Bedenken verbunden sein können. Wir verwehren uns ganz energisch dagegen, dass jedwede weitere potenzielle Lärm- und Luftemissionsquelle neu hinzukommt. Mit dem Ausbau eines Gewerbegebietes würde sich diese Wirkung potenzieren. Die in den textlichen Begründungen auf Seite 4 angesetzten Emissionsgrenzwerte sind wesentlich zu hoch und für ein Wohngebiet nicht tragbar.

Abwägung:

In der schalltechnischen Untersuchung wurde der Bestand der Mischanlage erfasst. Die Immissionsschutzrechtliche Genehmigung erfolgte jedoch im Genehmigungsverfahren der Asphaltmischanlage. Die Einhaltung der Vorgaben ist nicht Aufgabe des laufenden B-Plan Verfahrens. Die hier vorliegende Untersuchung hält sich an alle textlichen Vorgaben und Grenzwerte.

Eine Reihe von Aussagen im Umweltbericht sind sachlich schlicht **falsch**:

S. 6: *"Auswirkungen durch die Erhöhung der Verkehrszahlen infolge der Baugebietsausweisung sind im Verhältnis zu den bestehenden Verkehrsströmen auf der Kreis- und Bundesstraße als untergeordnet zu bezeichnen".*

Diese Schlussfolgerung ist falsch. Zum einen ist auf der Bundesstraße kontinuierlich nur in den Morgen und Abendstunden ein beträchtlicher Stoßverkehr zu beobachten. Zum zweiten wird der Verkehr durch das Gewerbegebiet bedeutend stärker in den Wohnbereich hereingeführt. Zum anderen kann je nach Gewerbeart das Verkehrsaufkommen geradezu dramatisch zunehmen, wie sich bereits jetzt durch den Güterverkehr zur Asphaltmischanlage zeigt, der ja nach Auftragslage den regulären Straßenverkehr auf der 822 übertreffen kann. Somit ist der aus dem angesiedelten Gewerbe resultierende Verkehr auf der zuführenden Straße eben nicht als untergeordnet einzustufen, da er in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung stattfindet. Man denke nur z.B. an einen etwaigen Lebensmitteldiscounter als Gewerbe mit täglich mehreren Hundert Autos und Zulieferverkehr.

Abwägung:

Für den genannten Streckenabschnitt wurden durch das LRA Bayreuth 2017 und 2019 Verkehrszählungen durchgeführt. Die Zahlen sind im Pkw-Bereich um 7% auf 830 Fahrzeuge und im LKW-Bereich um 5% auf 133 Fahrzeuge pro Tag gestiegen. Selbst bei einer Zunahme um weitere 5% ist diese Steigerung bezogen auf die Gesamtanzahl an Fahrzeugen als gering zu betrachten. Da die Trasse nicht verändert wird ist eine Hineinführung in die Wohnbereiche nicht zu erwarten.

Völlig unklar bleibt die Ermittlung der Schallbelastung. Deren Aussagekraft zu der tatsächlichen Beeinträchtigung wird bestritten. Dies ist schon daran erkennbar, dass unser Wohnhaus überhaupt nicht in die Schallermittlung einbezogen ist, obgleich faktisch in der Realität die gleiche Schallbelastung gegeben ist, wie z.B. beim Anwesen Neuenreuth 6. Gelten die ermittelten Werte an den Wohngebäuden, sind diese zu hoch. Bereits ab 35 db beginnt der Bereich der Belästigung. 70 db z.B. weist ein Staubsauger in 1m Entfernung auf.

Zudem besteht die Gefahr, wie in Gewerbegebieten vielfach üblich, Mobilfunkmasten aufgestellt werden, (wogegen wir uns wegen der erheblichen inzwischen auch medizinisch nachgewiesenen Gesundheitsgefahren in Wohnbebauungsnähe heftig verwehren würden.

Im Hinblick auf das "Schutzgut Mensch" (nämlich in dem Fall uns als Neuenreuther Bürger) sind die zusätzlichen Belastungen auf keinen Fall als „gering erheblich“ einzustufen.

Abwägung:

Die Bewertung stützt sich auf die durchgeführten Schalltechnische Untersuchung. Es sind nachweislich keine Überschreitungen von Lärmgrenzwerten und somit keine gesundheitliche Beeinträchtigung zu erwarten. Die Richtigkeit bestätigt auch die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes (keine Einwände im Verfahren). Eine Aufstellung von Mobilfunkmasten ist nicht vorgesehen. Eine Konkretisierung dieser Festsetzung folgt in den Textlichen Festsetzungen.

Auch wenn das Gebiet als Gewerbegebiet und nicht als Industriegebiet ausgewiesen werden soll, ist eine Lärmbelastung in jedem Fall gegeben (nicht zuletzt durch den zu erwartenden massiven Anstieg des Straßenverkehrs) und eine Geruchsbelastung zu erwarten. Da mit der Ausweisung keine konkrete Nutzung bekannt und auch nicht auf Dauer festgelegt ist (Nutzungen auf den Parzellen können durch Verkauf wechseln, ohne dass die Stadt oder die Anwohner Einfluss darauf haben) kann eine ggf. erhebliche Geruchsbelastung (z .B. Galvanik, Textilaufbereitung o. a .) auf keinen Fall ausgeschlossen werden. Daher ist auch die Aussage im Umweltbericht auf Seite 15 nicht haltbar, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft festzustellen wären.

Dies ist, da wir in Neuenreuth nicht nur wohnen, sondern als Selbstständige auch arbeiten, nicht nur am Abend von Bedeutung, sondern wir sind auch tagsüber betroffen.

Zudem ist ein erhöhtes Unfallrisiko durch den Verkehr für die im Ort wohnenden Kinder nicht auszuschließen. Die Ruhe und Kinderfreundlichkeit des Ortes und das freie Bewegen können der Kinder war ein weiterer wichtiger Grund für den Kauf unseres Hauses.

Abwägung:

Hier wird auf die vorliegende Schalltechnische Untersuchung verwiesen. Zudem hat die Stadt Creußen durch die festgelegten Festsetzungen und die vorzulegenden Bauantragsunterlagen erheblichen Einfluss auf die Art der sich ansiedelnden Betriebe. Die weiteren Regelwerke und Normen sind grundsätzlich einzuhalten und nachzuweisen.

4. Ökologische Auswirkungen

Das Gewerbegebiet hätte erhebliche ökologische Auswirkungen, die in dem neuen Umweltbericht zum Bebauungsplan nach wie vor völlig unzureichend erkannt, beschrieben und gewürdigt sind.

• Wildwechsel

Das geplante Gebiet liegt inmitten eines sehr aktiven Wildwechsels (Rehe, Füchse u. a), der die einzige Verbindung zwischen den beiden Waldstücken südlich Neuenreuth Süd und nördlich Neuenreuth Nord. Im Osten verhindert die viel befahrene Bundesstraße dies und im Westen die Autobahn. Die Bahnverbindung alleine wird vom Wild noch toleriert. Ein Gewerbegebiet mit hohen Gebäuden und Zäunen entlang der gesamten Talstrecke unterbindet diesen Wildwechsel vollständig. Es kann nicht sein, dass in der heutigen Zeit auf der einen Seite mit vielen Millionen € Grünbrücken über Wanderhindernisse errichtet werden und an dieser Stelle ohne drängende Notwendigkeit bestehende Korridore zwischen Habitaten neu zerschnitten werden. Somit ist die abschließende Bewertung im Umweltbericht auf S. 9

[. .. "Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht zu erwarten, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden,.... "].

wiederum grundfalsch, denn ein Wildwechsel wird durch die bestehenden Bahngleise in keiner Weise beeinträchtigt, durch das Gewerbegebiet hingegen vollständig unterbunden.

Abwägung:

Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde handelt es sich um keinen besonderen Wildwechsel Korridor.

• Vegetation

Es ist eben gerade nicht so, dass, wie in dem eher oberflächlich abgefassten Umweltbericht dargestellt, das betroffene Gebiet als für den Landschaftsraum unterdurchschnittlich wertvoll einzustufen ist. Im Gegenteil finden sich im betroffenen Bereich wertvolle Feuchtwiesen entlang des Weihergrabens, die beispielsweise mit Orchideen in hoher Zahl bestanden sind. Hier finden sich auch andere seltenerer Pflanzen und Tiere wie z.B. echte Nelkenwurz, Blindschleichen oder Laufkäfer.

Abwägung:

Die genannten Feuchtwiesen wurden im bisherigen Entwurf als von Bebauung freizuhalten festgesetzt und werden zu künftig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes komplett ausgenommen.

Der Weihergraben ist- entgegen der Annahme im Umweltbericht- keinesfalls nur periodisch Wasser führend und die zitierte Strukturarmut ist lediglich auf die unmotivierten

und nicht Natur schonende Räumungen durch die Baufirma, welche die Kanalbauten durchgeführt hat, zurückzuführen.

Abwägung:

Die Aussage im Umweltbericht, dass der Graben periodisch wasserführend ist, wird korrigiert. Unabhängig von der Pflege des Grabens sind im Bereich der Planung keine Ufergehölze oder nennenswerten Saumstrukturen und keine Richtungsänderungen vorhanden.

- Schwarzstorch

Ferner beinhaltet der beplante Bereich auch einen wertvollen Feuchtwald, der für den Schwarzstorch ein regelmäßig besuchtes Nahrungsrevier darstellt. Der Umweltbericht erwähnt zwar zurecht das ABSP mit dem Hinweis auf die durchzuführenden Maßnahmen zur Verbesserung der Nahrungshabitate des Schwarzstorchs es. Nicht richtig ist jedoch die Schlussfolgerung im Umweltbericht, das Gebiet würde vom Schwarzstorch nicht als Nahrungshabitat genutzt. Das Gewerbegebiet würde daher sogar zu einer Verschlechterung für die Situation des Schwarzstorches beitragen.

Die Argumentation im Umweltbericht, dass aufgrund bestehender Vorbelastung ohnehin keine ökologische Funktion gegeben sei, ist widersinnig. Das Gegenteil ist der Fall, gerade die Vorbelastung verbietet eigentlich eine Verschlechterung der Situation bzw., jede Verschlechterung führt zu schnellerem Verlust an Arten und Lebensräumen. Das Planungsgebiet liegt inmitten ausgedehnter Waldflächen, daher ist der Talraum als Trittstein umso wichtiger, gerade vor dem Hintergrund, dass das Gebiet laut ABSP ein Gebiet darstellt, bei dem gezielte Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Nahrungshabitate des Schwarzstorches durchgeführt werden sollen. Mit dem Gewerbegebiet erfolgt das genaue Gegenteil. Die Schlussfolgerung auch der saP, dass eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht gegeben ist, ist schlichtweg falsch.

Auch die letztendliche Aussage im Umweltbericht, dass ein Eingriff in naturschutzfachlich wertvolle Flächen vermieden wird und diese nicht verändert oder beeinträchtigt werden ist sachlich falsch.

Abwägung:

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung bearbeitet. Für Schwarz- und Weißstorch stellt der Bereich nach Einschätzung der saP sowie der UNB allenfalls ein untergeordnetes Nahrungshabitat dar. Im Umfeld der Planung sind ausreichend weitere Flächen vorhanden, so dass der Eingriff für Schwarz- und Weißstorch artenschutzrechtlich nicht relevant ist. Da die Feuchtfelder nicht überplant werden gehen diese Habitate auch nicht verloren.

5. Schutzgut Wasser

Die im Umweltbericht und in den technischen Festsetzungen getroffenen Feststellungen beruhen auf sachlich falschen Annahmen. So wird z.B. auf S. 5 der textlichen Festsetzungen eine Versickerung des Oberflächenwassers angenommen bzw. empfohlen/vorgeschrieben. Aufgrund des Untergrundes kann aber auf der geplanten Fläche gar kein Wasser versickern, wie bereits vor einigen Jahren im Rahmen der Abwasserentsorgungsplanung festgestellt worden ist. Somit wird die Planung der Abwasserentsorgung grundsätzlich in Frage gestellt.

Abwägung:

Untersuchungen zur Sickerfähigkeit liegen nicht vor und sind im Zuge der weiteren Planungen zu veranlassen.

Im Hinblick auf die Parzellen 1-3 des Gebietes 2 in den textlichen Begründungen wird darauf hingewiesen, dass in den Weihergraben entwässert werden muss. Es fehlt jedoch der ausreichende Nachweis völlig, dass der Graben eine entsprechende Entwässerung überhaupt verkraften kann. Die Entsorgung ist hier in den Fall daher grundsätzlich nicht gesichert! Das wird nochmals bestätigt durch die Formulierung, dass das Oberflächenwasser der Parzellen versickert werden soll. Dies ist jedoch bei dem Untergrund gar nicht möglich. Das Wasser kann ausschließlich über den Graben abfließen, was nicht angemessen in den Planungen berücksichtigt worden ist. Vor diesem Hintergrund sind die im Umweltbericht aufgestellten Feststellungen, dass nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes vorliegen würden, nur Behauptungen, die nicht nachgewiesen sind.

Abwägung:

Einleitung: Siehe auch Beschlussvorschlag bei Nr. 15 Bay. Bauernverband (und Nr. 16). Es dürfen nur Einleitungen im genehmigten Umfang stattfinden (siehe Nr. 16). Für darüberhinausgehende Gewässernutzungen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich, die von jedem Bauwerber selbst beantragt werden. Untersuchungen zur Sickerfähigkeit liegen nicht vor und sind im Zuge der weiteren Planungen zu untersuchen.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Aussage, dass es keine Planungsalternative gäbe ist falsch. Es gibt bereits bestehende Gewerbegebiete selbst im Gebiet der Stadt Creußen (Bühl) die erweitert werden könnten. Der Aufwand sowie auch die Restriktionen im Landschaftsschutz wären hierdurch nicht höher als bei einer Neuausweisung des Gebiets Oberm Brunnen, sondern im Gegenteil geringer.

B. Zu den im Bebauungsplan vorgetragenen Begründungen für ein Gewerbegebiet

Zur Begründung nach Ziff. 4 S. 10 in der verbindlichen Festsetzung zum Bebauungsplan:

- Durch die Anlage eines Gewerbegebietes wird die Wohnfunktion nicht, wie im Bebauungsplan konstatiert, gestärkt sondern im Gegenteil geschwächt und beeinträchtigt.
- Die Ansiedlung von Familien, die sich in Creußen niederlassen, ist in keinster Weise von der Anlage eines Gewerbegebietes abhängig. Menschen lassen sich nicht in Creußen nieder, um in einem Gewerbegebiet in Neuenreuth zu arbeiten. Im Gegenteil werden Berufstätige in Bayreuth oder Creußen Stadt arbeiten. Durch die Anlage eines Gewerbegebietes mit vier Parzellen in Neuenreuth werden in Creußen keine Arbeitsplätze geschaffen. Dieses Argument ist unsinnig und entbehrt jeder Stichhaltigkeit. Zumal in keiner Weise bekannt (und auch nicht absicherbar) ist, welche Gewerbe sich ansiedeln, wie viele neue Arbeitsplätze geschaffen werden und für wen diese Arbeitsplätze (Gewerbe bringt meist seine Arbeitskräfte mit) bzw. wie dauerhaft diese nachweislich geschaffen werden sollen.
- Die angeblich hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in Creußen wird unsererseits bestritten. Sie ist in dem Bebauungsplan einfach behauptet und durch nichts hinter-

legt. Im Gegenteil finden sich in der näheren Umgebung noch verschiedene freie Gewerbeflächen, die über lange Zeit nicht genutzt sind bzw. gerade neu erschlossen sind, wo sich zahlreiche neue Gewerbetreibende im Gewerbeverbund optimal ansiedeln können. Einem potenziellen Arbeitnehmer aus Creußen ist es völlig egal, ob er nach Neuenreuth (falls hier überhaupt neue Arbeitsplätze für Creußen geschaffen werden) oder zwei Kilometer weiter zur Arbeit fährt.

In der heutigen Zeit wird man sich inzwischen zunehmend des massiven Flächenverlustes und der Risiken für Umwelt, Boden und Grundwasser in Deutschland durch Verbauung und Versiegelung bewusst. So ist es politisches Ziel- auch im Rahmen eines neuen bayerischen Koalitionsvertrages den derzeitigen Flächenverbrauch von etwa 50 ha/Tag auf 20 ha/Tag zu reduzieren. Das geht nur, wenn neue Beugebiete NICHT ausgewiesen werden. Jede weitere Zersiedelung der Landschaft und des Naturraumes und der landwirtschaftlichen Fläche, die unsere Ernährung sicherstellt, kann daher nur bei beträchtlichem öffentlichem Interesse noch moralisch gerechtfertigt werden. Ein solches massives öffentliches Interesse ist im vorliegenden Fall keinesfalls zu erkennen. Sowohl der behauptete massive Bedarf als auch das Fehlen an Alternativen wird unsererseits klar bestritten. Insbesondere ist dies der Fall vor dem Hintergrund, dass die Stadt Creußen Mitglied im Wirtschaftsverband A9 ist, dessen Ziel es ist, den Flächenverbrauch zu minimieren und Ressourcen zu bündeln. Mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf wird das Gegenteil erreicht.

Aus den genannten Gründen erheben wir entschiedenen Einwand gegen die Planungen und die Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet und fordern die Stadt Creußen zur Beilegung des Vorhabens auf.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erforderlichkeit der Planung ist in der Begründung (vgl. nunmehr Seite 10 und 11) ausführlich dargelegt. Wie sich hieraus ergibt, kommen keine Alternativen in Frage, um den zu bewältigenden Bedarf zu decken. Dies gilt auch für das GE „Bühl“, wo keine Parzelle mehr zur Verfügung steht. Und obwohl die Erweiterung dieses Bebauungsplans bereits beschlossen wurde (vgl. nunmehr Seite 10, Zi. 4.1 der Begründung), wird dies allein zur Deckung des Bedarfs nicht ausreichen.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

Bürgerinitiative gegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Neuenreuth, Schreiben vom 17.12.2018;

Gemeinsam sprechen wir uns mit allem Nachdruck gegen das geplante Gewerbegebiet bei Neuenreuth aus und ersuchen die Stadt Creußen, endlich diese Pläne fallen zu lassen, die gegen den Willen der Mehrheit der ansässigen Bürger und der Grundstückseigner durchgedrückt werden sollen.

Die Unterzeichner stellen sich gemeinsam gegen die Planungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes "Oberm Brunnen" in Neuenreuth Süd. Die Notwendigkeit eines solchen wird bezweifelt. Zudem wäre ein solches Gewerbegebiet mit schweren Beeinträchtigungen für die Anwohner in Neuenreuth sowie für die Natur verbunden. Die Bürgergemeinschaft ist nicht gewillt, die eindeutige und erhebliche Wertminderung der

Grundstücke hinzunehmen, die mit der Anlage eines Gewerbegebietes in unmittelbarem Umfeld zur Wohnbebauung verbunden wäre.

Die Bürgergemeinschaft wehrt sich gegen die mit einem Gewerbegebiet verbundene Mehrbelastung an Lärm, Geruchsbelästigung und gegen die Verschandelung der Landschaft. Wir ersuchen die Stadt Creußen daher, diese Pläne aus Gründen des Schutzes von Natur, Boden, Grundwasser, Landschaft und Gesundheit endgültig fallen zu lassen.

Dem immer wieder von einigen, vorgebrachte, politische Argument der Schaffung von Arbeitsplätzen und Gemeindegewinnen widersprechen die Mitglieder der Bürgergemeinschaft mit Nachdruck. Zum einen gibt es bereits erschlossene Alternativen für Gewerbeansiedlung in der näheren Umgebung (z.B. Bühl & Erweiterung). Zudem ist in keinster Weise gesichert, dass bei eventuellem Gewerbe überhaupt Bürger aus Creußen beschäftigt werden.

Vor allem aber ist von vorneherein und schon seit vielen Jahren klar, dass etwa 70% des Gebiets für eine Gewerbeansiedlung überhaupt nicht zur Verfügung steht, da die Eigentümer nicht verkaufen wollen. Die Stadt Creußen versucht daher das Gebiet mit politischer Gewalt durchzudrücken wohl wissend, dass auch in Zukunft keine Einnahmen erzielt werden.

Nicht zuletzt entspräche eine Ausweisung des vor vielen Jahrzehnten einmal in der geplanten Form angedachten Gewerbegebiets angesichts der rasanten Flächenzerstörung in Bayern und den Möglichkeiten, Leerstände zu nutzen umweltpolitischem Dinosaurierdenken. Vor allem vor dem Hintergrund, dass die Stadt Creußen Mitglied im Wirtschaftsverband A9 ist, dessen selbst erklärtes Ziel es ist, den Flächenverbrauch zu minimieren und die einzelnen Ressourcen der Kommunen zu nutzen, wäre ein entsprechender Entschluss der Stadt Creußen beim besten Willen nicht nachzuvollziehen.

Wir, die Bürger von Neuenreuth werden jedenfalls die Entwertung unserer Grundstücke und unserer Lebensqualität, den unsinnigen Verlust von Natur- und Landwirtschaftsflächen sowie die Gefahren für Umwelt und unsere Gesundheit, die ein solche Vorhaben bringen würde, NICHT ohne Widerstand hinnehmen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erforderlichkeit der Planung ist in der Begründung (vgl. nunmehr Seite 10 und 11) ausführlich dargelegt. Wie sich hieraus ergibt, kommen keine Alternativen in Frage, um den zu bewältigenden Bedarf zu decken. Dies gilt auch für das GE „Bühl“, wo keine Parzelle mehr zur Verfügung steht. Und obwohl die Erweiterung dieses Bebauungsplans bereits beschlossen wurde (vgl. nunmehr Seite 10, Zi. 4.1 der Begründung), wird dies allein zur Deckung des Bedarfs nicht ausreichen. Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert können im Einzelfall nur dann zum Abwägungsmaterial gehören, wenn die Festsetzungen das überplante Grundstück selbst betreffen (vgl. BayVGh, Urt. v. 27.10.1998 - 1 N 96.497 - juris Rn. 23), was hier nicht der Fall ist. Nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert stellen dagegen keinen schutzwürdigen Belang dar (vgl. BayVGh, Urt. v. 3.3.2011 - 2 N 09.3058 – juris Rn. 45); so auch VGh München Urt. v. 16.7.2019 – 9 N 17.2391, BeckRS 2019, 17783 Rn. 19, beck-online. Wertminderungen als Folge der Nutzung eines anderen Grundstücks bilden für sich genommen mithin keinen Maßstab für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans (vgl. BVerwG, B. v. 13.11.1997 - 4 B 195/97 - NVwZ-RR 1998, 540). Ein allgemeiner Rechtssatz dahingehend, dass der einzelne einen Anspruch auf Beibehaltung der planungsrechtlichen Situation oder darauf hat, von jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, existiert nicht (vgl. BVerwG, Urt. v. 23.2.2005 - 4 A 5/04 - BVerwGE 123, 23). Anhaltspunkte dafür, dass die Einwen-

ungsführer einen über die - unterstellte – situationsbedingte Wertminderung hinausgehenden, unzumutbaren Wertverlust ihrer Immobilien hinnehmen müssten, sind auch nicht ersichtlich. In diese Richtung auch VGH München Urt. v. 16.5.2013 – 2 N 12.260, BeckRS 2013, 54645 Rn. 44, beck-online.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 14 Nein 1

B. Fassung Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Beschluss:

Durch die gefassten Abwägungsbeschlüsse wird die Änderung und Ergänzung des Bauleitplanentwurfs erforderlich. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet „OBERM BRUNNEN“ in der Fassung vom 30.11.2020 wird daher unter Berücksichtigung der gefassten Abwägungsbeschlüsse gebilligt. Es wird beschlossen, erneut die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des überarbeiteten Bauleitplans einschließlich der fortgeschriebenen Begründung durchzuführen. Der Zeitraum für die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird auf 14 Tagen verkürzt. Der Kreis der Betroffenen wird auf die Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange mit vorgebrachten Einwendungen und auf die Öffentlichkeit begrenzt.

Ja 13 Nein 2

(Auf Antrag der Stadträtinnen Claudia Stapelfeld und Petra Preißinger wird vermerkt, dass sie gegen diesen Beschluss gestimmt haben).

147. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung der neuen Erschließungsstraße im Baugebiet "Mühlberg" in Tiefenthal zur Ortsstraße;

Beschluss:

Die zwischenzeitlich hergestellte und vermessene Erschließungsstraße im Baugebiet „Mühlberg“ in Tiefenthal, Fl.Nr. 2717/4 und 2718/1, beide Gemarkung Neuhof, wird mit Wirkung zum 01.02.2021 zur Ortsstraße gemäß Art. 46 Nr. 2 BayStrWG gewidmet.

Bezeichnung:	„Mühlberg“;
Fl.Nr.:	2717/4 und 2718/1, Gemarkung Neuhof;
Beschreibung Anfangspunkt:	Abzweigung von der Ortsstraße Fl.Nr. 2459 bei der Nordgrenze Fl.Nr. 2717/2, Gemarkung Neuhof;
Beschreibung Endpunkt:	Ostgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 2718/4, Gemarkung Neuhof;
Länge:	0,115 KM;
Träger der Straßenbaulast:	Stadt Creußen;
Widmungsbeschränkung:	keine.

Ja 15 Nein 0

148. Vollzug der Wassergesetze; Festsetzung des Überschwemmungsgebietes am Roten Main (Gewässer II. Ordnung) im Gebiet der Stadt Creußen, Fluss-km 42,100 bis 59,000;**Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Inhalt der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 28.10.2020 nebst Erläuterungen und den Planunterlagen des Wasserwirtschaftsamtes Hof. Der Stadtrat befürwortet die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets für ein HQ100 (Hochwasserereignis innerhalb von 100 Jahren) für den Roten Main. Einwendungen gegen die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes werden nicht erhoben.

Ja 15 Nein 0**149. Anfragen und Bekanntgaben am Ende der öffentlichen Sitzung;**

- Anfrage Stadträtin Preißinger, wann die Fahrpläne an den Bushaltstellen, z. B. bei der Gewerbeimmobilie/alte Post, ausgewechselt werden. Hierzu 1. Bürgermeister Dannhäuser, dass die Auswechslung der Fahrpläne turnusgemäß durch das Landratsamt Bayreuth und den VGN vorgenommen wird.
- Bekanntgabe Stadträtin Stapelfeld, dass im Gewerbegebiet Bühl vermehrt mehrere Lkw`s von Speditionen in den Parkbuchten parken und diese für Pkw`s blockieren. Hierzu 1. Bürgermeister Dannhäuser, dass das Problem bekannt ist und es versucht wird, eine Lösung zu finden.
- Bekanntgabe 3. Bgm. Ohlraun, dass im Einmündungsbereich der „Haidhofer Straße“ zur „Sudetenlandstraße“ an der Fahrbahnverengung entlang der Stützmauer unberechtigt geparkt wird. Dies stellt eine erhebliche Sichtbeeinträchtigung anderer Verkehrsteilnehmer dar. Hierzu 1. Bürgermeister Dannhäuser, dass das Problem dem Ordnungsamt weitergegeben wurde.
- Anmerkung Stadtrat Schmidt, dass das Verkehrsproblem in der Engstelle „Haidhofer Straße“ zur „Sudetenlandstraße“ durch den Bau- und Umweltausschuss in Augenschein genommen werden sollte.

NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG

- Gegen das mit der Ladung versandte Protokoll der Stadtratssitzung vom 26.10.2020 werden bis zum Ende der Sitzung keine Einwendungen vorgebracht. Es gilt damit als genehmigt.
- Das mit der Ladung versandte Protokoll vom 23.11.2020 ist gemäß der vorgenannten Beschlussfassung zu ergänzen. Im Übrigen werden keine weiteren Einwendungen vorgebracht. Dieses gilt mit der Ergänzung als genehmigt.

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

Martin Dannhäuser
Erster Bürgermeister

Gerhard Küffner
Protokollführer