



STADT CREUßEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES STADTRATES CREUßEN

Sitzungsdatum: Montag, 05.07.2021
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 21:50 Uhr
Ort: Mehrzweckhalle Creußen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Dannhäuser, Martin

Mitglieder des Stadtrates

Busch, Harald
Freiberger, Georg
König-Zeußel, Willibald
Lautner, Werner bis TOP 83., ab TOP 85.
Meyer, Stefan
Nols, Raimund bis TOP 83., ab TOP 85.
Ohlraun, Bernhard
Preißinger, Petra ab TOP 82. A 2. Nr. 05
Raimund, Maximilian
Schmidt, Toni bis TOP 83. A 3. Nr. 09, ab TOP 83. A 3. Nr. 11
Sendelbeck, Elke
Stapelfeld, Claudia
Tauber, Mario
Theisinger, Oliver

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Stadtrates

Hauenstein, Rainer
van de Gabel-Rüppel, Renate

Schriftführer

Küffner, Gerhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

Bürgersprechzeit

- 81.** Bericht des Bürgermeisters und ggf. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung;
- 82.** Vollzug Baugesetzbuch (BauGB); Aufstellung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet "OBERM BRUNNEN" in Neuenreuth; Abwägung der Stellungnahmen im Zuge der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Fassung Satzungsbeschluss;
- 83.** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung allgemeines Wohngebiet "KAPELLENBERG"; Abwägung der Stellungnahmen im Zuge §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; Fassung Billigungs- und Auslegungsbeschluss;
- 84.** Bauleitplanung Gemeinde Speichersdorf; Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 "SO-Bürgersolarpark Speichersdorf"; Beteiligung als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB;
- 85.** Anfragen und Bekanntgaben am Ende der öffentlichen Sitzung;

Nichtöffentliche Sitzung

Erster Bürgermeister Martin Dannhäußer eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung des Stadtrates Creußen, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung des Stadtrates Creußen fest. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Bürgersprechzeit

Es liegen keine Anmeldungen vor.

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

- Hinweis, dass entsprechend der Handlungsempfehlung des Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration die Räte, auch Geimpfte und Genesende, vor den Sitzungen zum Schutz aller teilnehmenden Ratsmitglieder an der freiwilligen Testung teilnehmen mögen;
- Bekanntgabe, dass das Schnelltestzentrum in der Mehrzweckhalle Creußen aufgelöst wurde. Hierzu ergeht ein Dank an die Helfer vor Ort (HvO) Creußen, dem Bayer. Roten Kreuz und an die Brunnenapotheke Creußen. Corona Schnelltest werden weiterhin bei der Keller'sche Apotheke und der Brunnen-Apotheke in Creußen angeboten;
- Bekanntgabe E-Mail Landratsamt Bayreuth, dass bis Mitte Juli 2021 noch 5.000 Termine an den Impfzentren für Personen ab dem 16. Lebensjahr frei sind;
- Bekanntgabe, dass die Stadt Creußen als Fairtrade-Town eine Sammelstelle für alte Handys und Smartphones eingerichtet hat. Zur Einhaltung des Datenschutzes werden die Daten durch die DEKRA gelöscht und dann zur Verwertung abgegeben. Die Box wird im Bürgerbüro der Verwaltung aufgestellt;
- Bekanntgabe, dass das Bürgerbüro der Verwaltungsgemeinschaft Creußen wieder ab dem 05.07.2021 geöffnet hat. Terminabsprachen sind weiterhin möglich;
- Bekanntgabe der herzlichen Grüße des 1. Bürgermeisters der Partnerstadt Greußen/Thüringen, Herr René Hartnauer. Nach der freiwilligen Neugliederung hat sich zum 01.01.2021 die Landgemeinde Stadt Greußen gebildet. Mit Inkrafttreten der Neugliederung Landgemeinde Stadt Greußen wurden alle bisherigen Bürgermeister /die bisherige Bürgermeisterin in den vorzeitigen Ruhestand versetzt. 1. Bürgermeister René Hartnauer ist übergangsweise kommissarisch als Beauftragter der Landgemeinde Stadt Greußen bis zum Amtsantritt eines neu gewählten Bürgermeisters tätig und hat sich als Bürgermeister nicht mehr zur Wahl gestellt;
- Bekanntgabe, dass die Tagespflege im Diakoniehhaus Creußen ab 02.08.2021 öffnet. Es findet hierzu am 07.07.2021 von 13:30 Uhr bis 16:30 Uhr ein Infonachmittag an der Tagespflege im Diakoniehhaus statt;
- Bekanntgabe, dass anlässlich seines 75-jährigen Jubiläums des Posaunenchores Creußen am 10.07.2021 um 19:30 Uhr eine Serenade am Zimmerplatz in Creußen stattfindet;
- Bekanntgabe, dass der 23. Internationale Töpfermarkt am 11.07.2021 von 10:00 Uhr bis 18:00 Uhr auf dem Marktplatz in Creußen stattfindet;
- Bekanntgabe, dass die mobile Eisdiele Faldon aus Bayreuth am 07.07.2021 von 14:00 Uhr bis 15:00 Uhr auf den Zimmerplatz in Creußen und von 15:30 Uhr bis 16:30 Uhr auf den Dorfplatz in Seidwitz kommt;
- Bekanntgabe Einladung Schützenverein Haidhof zur Jahreshauptversammlung mit anschließender Königsfeier am 16.07.2021 um 18:30 Uhr im Schützenheim Haidhof;

- Bekanntgabe, dass sich mit Einführung des Umweltmanagementsystems die Betriebe Metrik Sondermaschinen e. K., Creußen, und der Firma HADER GmbH, Creußen, um eine nachhaltige Unternehmensentwicklung verdient gemacht haben. Darum wurden sie anlässlich einer Feierstunde im Landratsamt Bayreuth am 30.06.2021 mit einer vom bayerischen Staatsminister für Umwelt- und Verbraucherschutz, Thorsten Glauber, unterzeichneten Urkunde gewürdigt;
- Es wird auf die Broschüre über das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Creußen -ISEK- im Mitteilungsblatt hingewiesen;
- Bekanntgabe Einladung zur Sondersitzung des Creußener Stadtrates am 23.07.2021 um 19:00 Uhr in der Mehrzweckhalle wegen Verabschiedung der im Jahre 2020 ausgeschiedenen Stadträtinnen und Stadträte;
- Die nächste Sitzung des Stadtrates Creußen findet am 26.07.2021 statt;
- Die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses findet am 06.07.2021 statt.

82. Vollzug Baugesetzbuch (BauGB); Aufstellung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet "OBERM BRUNNEN" in Neuenreuth; Abwägung der Stellungnahmen im Zuge der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Fassung Satzungsbeschluss;

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Inhalt der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 02.07.2021 und vom Inhalt der durch das Ingenieurbüro RENNER + HARTMANN CONSULT GmbH, Amberg, vorgelegten Abwägungsvorschläge vom 02.07.2021. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB) nach Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Creußen vom April 2021, Ausgabe 6, in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 05.05.2021 durchgeführt wurde. Den Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 15.04.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme zu der Bauleitplanung bis zum 05.05.2021 gegeben (§§ 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB).

A. Abwägung Stellungnahmen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB)

A 1. Folgende Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen dienen der Kenntnisnahme – eine Änderung der Planung bzw. der Texte ist nicht veranlasst:

01. Stellungnahme PLEDOC GmbH, Essen, vom 19.04.2021;
.. die von uns verwalteten Versorgungsanlagen sind nicht betroffen.
02. Stellungnahme Landratsamt Bayreuth, FB 45 – Immissionsschutz, vom 22.04.2021;
Keine Äußerung.
03. Stellungnahme Vodafone GmbH /Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg, vom 28.04.2021;
Macht keine Einwände gelten gegen den B-Plan und die Ausgleichsfläche.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Creußen nimmt Kenntnis vom Eingang der Stellungnahmen 01. bis 03. Es bestehen keine Einwände. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

Ja 14 Nein 0**A 2. Folgende Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben zu berücksichtigende Stellungnahmen abgegeben:****04. Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth, vom 29.04.2021;**

Mit Schreiben vom 11.12.2018 haben wir bereits zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Oberm Brunnen“, Neuenreuth, Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Abwägung:

Die bisher vorgebrachten Einwände wurden in der Sitzung des Stadtrates am 30.11.2020 ordnungsgemäß abgewogen. Eine weitere Behandlung ist deshalb nicht angezeigt.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 14 Nein 0**05. Stellungnahme Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 32, Bayreuth, vom 26.05.2021;**

Zum o.g. Bebauungsplanentwurf ist aus Sicht des SG 32 Folgendes anzumerken: Die verbindlichen Festsetzungen durch Text (Ziffer 4) auf dem Bebauungsplan stimmen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht mit den gesondert beigefügten verbindlichen Festsetzungen durch Text (Anlage B?) überein. Der Zusatz „Weiterhin zulässig sind bauliche Anlagen, soweit sie zur Erweiterung, Änderung oder Erneuerung des bestehenden Betriebes (Asphalteinrichtung) dienen“ sollte auch auf dem Bebauungsplan unter Ziffer 4 nach GE-Gewerbegebiet ergänzt werden.

Abwägung:

Die Art der baulichen Nutzung ist sowohl auf dem Bebauungsplan als auch in den Verbindlichen Festsetzungen durch Text als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Lediglich die Bezeichnung „Anlage B“ ist falsch dargestellt. Dies wird in der Endfassung abgeändert auf „Anlage 4 Nr.1“. Die gewünschte Ergänzung erfolgt zudem unter Ziffer 4. Somit wird dem Einwand Rechnung getragen.

Die Bebauungsplanbegründung ist nach wie vor insbesondere hinsichtlich der Aussagen zur Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme äußerst kurz gehalten. Die in der Abwägungsentscheidung der Stadt Creußen (Beschlussbuchauszug vom 30.11.2020) angekündigte ergänzende Begründung zur Erforderlichkeit der Planung ist nicht erkennbar. Die Bebauungsplanbegründung enthält insgesamt nur sechs Seiten. Der Verweis im Abwägungsbeschluss auf die Seiten 10 und 11 der Begründung ist nicht nachvollziehbar.

Abwägung:

Aus Sicht der Stadt Creußen wurde die Begründung unter Nummer 4.1 und 4.2 in einem ausreichenden Umfang dargestellt. Es wurden sowohl die Nachfrage, die Flächenaufstellungen, die möglichen Reserveflächen und auch detaillierte Aufstellungen zu Bedarf und verfügbaren Flächen aufgeführt. Ein Konflikt liegt aus Sicht der Stadt

Creußen nicht vor. Die Seiten 10 und 11 bezogen sich auf den Entwurfsstand. Im aktuellen Entwurf handelt es sich um die Seiten 2 und 3.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 14 Nein 1

06. **Stellungnahme Eisenbahn-Bundesamt, Nürnberg, vom 19.04.2021:**

Die Belange des Eisenbahn- Bundesamtes werden von den Planungen für das Gewerbegebiet „Oberm Brunnen“ in Neuenreuth berührt, da die nächst gelegene Bahnanlage, die Bahnstrecke 5001, Schnabelwaid – Bayreuth, in einer Entfernung von rund 50 m nördlich davon vorbeiführt. In der Auslegungsunterlage „Textliche Hinweise/Begründung“ führen sie unter der Ziffer 5.6 „Bahnanlagen“ aus, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn ausgeschlossen sind und sich daraus ergebende Immissionen entschädigungslos hinzunehmen oder auf eigen Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Unter Beachtung dieses Aspektes bestehen gegen die Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gewerbegebiet „Oberm Brunnen“ Neuenreuth der Stadt Creußen von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken.

Abwägung:

Da keine Bedenken erhoben werden ist keine weitere Abwägung erforderlich.

Auch die festgesetzte Ausgleichsfläche befindet sich rund 450 m von der nächstgelegenen Bahnanlage entfernt, so dass auch hier keine Bedenken bestehen.

Abwägung:

Auch zu den Ausgleichsflächen bestehen keine Bedenken. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Im Übrigen ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung der Planung und der späteren Umsetzung weder die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München, empfohlen. Denn das Eisenbahn- Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Abwägung:

Die DB Immobilien wurde bereits im Verfahren beteiligt. Laut Stellungnahme vom 03.01.2020 liegt kein Konflikt mit der Planung, bei Einhaltung der Auflagen, vor.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0**07. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Hof, vom 26.04.2021;**

Zu o.g. Bauleitplanverfahren verweisen wir auf unsere Stellungnahme 1-4622-BT-10409/2018 vom 21.12.2018, insbesondere Nr. 4.

Gemäß Abwägungsbeschluss der Stadt Creußen wird vom Bauwerber gefordert, im Bauantrag ein entsprechendes Gutachten zur Bewertung der Hochwassergefahr beizulegen. Dieser Passus sollte unseres Erachtens in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden

Abwägung:

Dieser Forderung wird zugestimmt und dieser Passus mit in die Textlichen Festsetzungen unter Punkt 8.2 aufgenommen. Ein Konflikt mit der Planung liegt somit nicht vor.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0**08. Stellungnahme Die Autobahn Nordbayern, Die Autobahn GmbH des Bundes, vom 03.05.2021;**

Das Planungsgebiet für den im Betreff genannten Bebauungs- und Grünordnungsplan „Oberm Brunnen“, liegt mindestens 320 m östlich von der Trasse der Bundesautobahn A9 entfernt.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen der erneuten Auslegung wurden seitens der Autobahn GmbH zur Kenntnis genommen. Weitere Auflagen und Hinweise bestehen derzeit nicht. Es darf jedoch auf die Stellungnahme der Autobahndirektion Nordbayern- jetzt Autobahn GmbH- vom 16.11.2018 hingewiesen werden, die nach wie vor zu berücksichtigen ist.

Abwägung:

Die Stellungnahme vom 16.11.18 war grundsätzlich ohne Einwände. Die geforderten Auflagen wurden laut Beschluss vom 30.11.20 vollumfänglich in die Verbindlichen Festsetzungen aufgenommen und den Belangen somit Rechnung getragen. Ein Konflikt mit der Planung besteht somit nicht.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0**09. Stellungnahme Staatliches Bauamt Bayreuth, vom 05.05.2021;**

Keine Einwendungen.

Hinweis Immissionen:

Wir weisen darauf hin, dass wir Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Bundesstraße wegen der von der B 2 ausgehenden Immissionen ausdrücklich ausschließen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

10. **Stellungnahme Zweckverband zur Wasserversorgung der „Creußener Gruppe“, Creußen, vom 14.05.2021;**

Für Gewerbebetriebe mit erhöhtem Trinkwasserbedarf (z.B. Brauerei, Schlachthöfe etc.) ist die Versorgung, aufgrund der bestehenden Zuleitung, nicht ausreichend gewährleistet. Auch bei einem evtl. Notverbund zu den Stadtwerken Bayreuth kann Großverbrauchern die benötigte Wassermenge nicht in ausreichender Form zur Verfügung gestellt werden. In Bezug auf die Löschwasserversorgung wurde bereits auf die Problematik hingewiesen.

Abwägung:

Im Zuge des Grundstücksverkaufs bzw. bei der Bauantragsstellung ist zu prüfen ob für die Ansiedlung des entsprechenden Betriebes die Wasserversorgung sichergestellt werden kann.

Bezüglich der Löschwasserversorgung ist laut Abwägungsbeschluss vom 30.11.20 bei der Einzelprüfung der geplanten Betriebe über die Notwendigkeit weiterer Löschwasser Zisternen zu entscheiden.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

11. **Stellungnahme Landratsamt Bayreuth vom 20.05.2021;**

I. Baurecht:

In oben bezeichneter Angelegenheit verweisen wir zunächst auf unsere letztmaligen Stellungnahmen vom 21.12.2018 (Herr Zapf, FB41-483/2015) und vom 04.09.2019 (Herr Böhm, FB41-483/2015). Darüber hinaus nehmen wir nochmals Bezug auf die bislang in diesem Verfahren übersandten Schriftstücke/Stellungnahmen der Regierung von Oberfranken vom 02.11.2017 (32-4622.b07-3/2017) und des Bayerischen Landtagsamtes vom 13.04.2018 (EB.2076.17).

- 1) Gemäß unserer o. g. Stellungnahme vom 21.12.2018 wurde das Gebiet 1 in der Planzeichnung entsprechend um eine Nutzungsschablone ergänzt. Allerdings sollte weiterhin (z. B. in den Unterlagen unter Nr. 4 „Verbindliche Festsetzungen durch Text“, Punkt 2.3 „Baufeld“) nachstehender Hinweis noch mit aufgenommen werden:

„Weiterhin sind im Gebiet 1 – Parzelle 1 bauliche Anlagen, soweit sie zur Erweiterung, Änderung oder Erneuerung des bestehenden Betriebs (Asphaltmischanlage) dienen zulässig“

Abwägung:

Der entsprechende Hinweis wird berücksichtigt und dem Einwand somit Rechnung getragen. Ein Konflikt ist somit nicht gegeben.

- 2) Mögliche Betriebsleiterwohnungen wurden im Gebiet 2 (wie unsererseits empfohlen) unter Nr. 4 „Verbindliche Festsetzungen durch Text“ Punkt Nr. 5 „Immissionsschutz“ – Anmerkungen zu Wohnungen, ausgeschlossen bzw. für nicht zulässig erklärt. Insoweit wurde unserem Anliegen Rechnung getragen.

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich da kein Konflikt mit der Planung.

- 3) Gleichzeitig wurden neue Planunterlagen, insbesondere Bebauungsplan, zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie die Begründung, wie gefordert getrennt bzw. aufgeteilt. Daraus ergibt sich eine bessere Übersichtlichkeit und eine schnellere Zuordnung der einzelnen Bestandteile. Diesbezüglich ergeben sich keine Einwendungen.

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich da kein Konflikt mit der Planung.

- 4) Aus dem Beschlussbuchauszug des Stadtrates Creußen vom 30.11.2020 (zur Stellungnahme Baurecht vom 21.12.2018) ergibt sich, dass die Erforderlichkeit der Planung nochmals besonders begründet werden soll. An dieser Stelle wird auf die neuen Seiten 10 und 11 der Planunterlagen verwiesen. Allerdings fiel auf, dass die Begründung lediglich 6 Seiten aufweist. Die angeblich zusätzlichen Zeilen oder Worte zur Erforderlichkeit können hier nicht nachvollzogen werden.

Abwägung:

Der Hinweis auf die Seiten 10 und 11 bezog sich auf den Bebauungsplanentwurf, der dem bis dahin durchgeführtes Verfahren, beilag. Im nun vorliegenden Entwurf ist dies auf den Seiten 2 und 3 dargestellt. Die ergänzte und geänderte Darstellung der Erforderlichkeit erfolgte aus Sicht der Stadt Creußen in ausreichendem Umfang. Alle geforderten Angaben zu Bedarf, Reserveflächen, Erforderlichkeit und verfügbare weitere Flächen sind in der Begründung enthalten. Ein Konflikt ergibt sich somit nicht.

- 5) Unserem Kenntnisstand zufolge ist die Grundstückseigentümerin der Fl.-Nr. 312 und 326 immer noch nicht bereit die entsprechenden Grundstücke zu veräußern. Diesbezüglich möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass insbesondere genau zu dokumentieren ist, welche gewichtigen Gründe nach Auffassung der Stadt Creußen eine Ausweisung der Gewerbeflächen trotz allgemein bekannt fehlender Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümerin rechtfertigen. Allein der fehlende Flächenbedarf ist grundsätzlich nicht ausreichend.

Ggf. könnte hier Bezug auf die entsprechende Rechtsverbindlichkeit und genehmigte Änderung des Flächennutzungsplanes genommen werden, bei der die Flächen bereits als „Gewerbliche Baufläche“ (für eine zukünftige Bebauung) hinter-

legt wurden. Über solch eine „Einstufung/Belastung“ seines jeweiligen Grundstücks muss sich in der Regel jeder Grundstückseigentümer bewusst sein.

Abwägung:

Die Stadt Creußen ist nach wie vor interessiert die überplanten Grundstücke zu erwerben. Die Anlagen für die Abwasserbeseitigung wurden vor Jahren bereits erstellt. Die Dimensionierung der Anlagen erfolgte auch auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes. Ein weiterer Grund ist die leistungsfähige, bereits bestehende, überörtliche Verkehrserschließung (GVS, B2 und Anschluss A 9). Ein triftiger Grund ist zudem die bereits vorhandene Asphaltmischanlage, die eine Anbindung weiterer Gewerbeflächen erleichtert.

- 6) Das Gebiet 2 ist in mehrere Parzellen aufgeteilt. Zudem wird die Parzelle 1 durch die gemeinsame Zufahrt von den anderen Bereichen/Parzellen abgetrennt. An dieser Stelle ist zu überlegen, ob die Parzelle 1 (Gebiet 2) nicht eigenständig generell als „Gebiet 2“ festgelegt und alle anderen, östlichen Bereiche entsprechend als Gebiet 3 mit Parzelle 1,2 und 3 ausgewiesen werden sollte.

Abwägung:

Das Gebiet 2 wurde so festgelegt, da es sich hierbei um neue, bisher nicht bebaute Parzellen handelt. Das Gebiet 1 ist bereits bebaut und als Bestand bezeichnet. Die Darstellungen bleiben dem entsprechend erhalten.

- 7) Sinn und Zweck der überwiegend vertikalen, gestrichelten Linien 1,2,3 und 4 können nicht nachvollzogen werden. Zudem sind diese Linien innerhalb der zeichnerischen Feststellung nicht dargestellt. Dies wäre zu ergänzen.

Abwägung:

Bei dieser Darstellung handelt es sich um Schnittführungen für den Anhang 1, Geländeschnitte, zum Bebauungsplan. Die Zeichnerischen Festsetzungen werden ergänzt.

- 8) Die Baugrenzen (im Gebiet 2 – Parzellen 2, 3 und 4) sollten einzeln pro Parzelle genau festgelegt werden. Somit können ggf. spätere Streitigkeiten hinsichtlich der Abstandsflächen oder der Bebauung vermieden werden. Nach den derzeitigen Planungen wäre evtl. sogar eine geschlossene Bauweise über alle drei Parzellen hinweg (im Gebiet 2) möglich. Dies sollte vermieden und die Baugrenzen pro Parzelle definiert werden

Abwägung:

Dem Einwand wird Rechnung getragen und die entsprechenden Baugrenzen geändert. Somit besteht kein Konflikt mehr mit der Planung.

- 9) Im östlichen Gebiet 2 fehlt zudem die zeichnerische Darstellung für die einzelnen Parzellen. Die jeweiligen Parzellen (nur im Gebiet 2, da dort mehrere vorhanden sind) durch eine entsprechende zeichnerische Darstellung festzulegen.

Abwägung:

Die geplanten Parzellen sind mit einer gestrichelten Linie, die auch in den Hinweisen durch Planzeichen dargestellt ist, versehen. Zwischen den Parzellen 3 und 4 entspricht diese Grenze der bereits vermarkten Grenze. Die Darstellungen sind somit eindeutig.

- 10) Die im Bebauungsplan unter Nr. 4 getroffenen „Verbindlichen Festsetzungen durch Text“, stimmen teilweise nicht mit den in der Planzeichnung dargestellten Nutzungsschablonen überein. Dies wäre nochmals zu prüfen. Evtl. sollten die Nutzungsschablonen um die Unterscheidung „Werkhallen“ und „Bürobauten“ ergänzt werden. Gleichzeitig wären innerhalb der Planunterlagen die schriftlichen Ausführungen unter Nr. 4 „Verbindliche Festsetzungen durch Text“ entsprechend anzupassen.

Abwägung:

Die Darstellungen stimmen nach Prüfung überein. Lediglich die Nutzungsschablonen werden zur Klarstellung ergänzt. Dem Einwand wird somit Rechnung getragen.

- 11) Ggf. sollte die Dachneigung jeweils für „Satteldach“ und „Pulldach“ genau festgelegt bzw. definiert werden.

Abwägung:

Durch die Festsetzung von max. Firsthöhen und Wandhöhen ist nicht zwingend die Festsetzung verschiedener Dachneigungen für die unterschiedlichen Dachformen erforderlich. Wichtig ist die max. Firsthöhe. Die Festsetzung bleibt erhalten. Es gibt keinen Konflikt mit der Planung.

II. Sonstiges:

Alle anderen Fachstellen am Landratsamt Bayreuth (z. B. FB 43-Wasserrecht, FB 45-Naturschutz etc.) wurden entweder direkt durch das beauftragte Ing.-Büro Renner + Hartmann beteiligt oder haben bereits im Rahmen der letztmaligen der Behördenbeteiligung keine Bedenken vorgetragen. Deshalb werden mit diesem Schreiben ausschließlich bauplanungsrechtliche Belange angesprochen und mitgeteilt.

Sobald diese Bauleitplanung Rechtskraft erlangt, bitten wir darum,

- sowohl uns als auch der Regierung vom 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:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rechtskraft werden die geforderten Unterlagen bei den betreffenden Behörden durch die Verwaltung der Stadt Creußen eingereicht.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 14 Nein 1

12. Bürger 1, Schreiben vom 02.05.2021;

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit reiche ich fristgerecht meine Stellungnahme ein.

Ich schließe mich den Ausführungen und Stellungnahmen meiner Mutter , und sowie allen, die die Stellungnahme von unterschrieben haben, vollumfänglich an und werde diese hier somit nicht nochmals explizit aufführen.

Ich wünsche mir von der Stadt Creußen, endlich Einsicht zu zeigen und den inzwischen 38-jährigen Versuch, in Neuenreuth Mitte ein Gewerbegebiet auszuweisen, zu den Akten zu legen.

Seit ich denken kann, kommt das Thema „Gewerbegebiet Neuenreuth Mitte“ immer wieder auf.

Seit 38 Jahren muss sich meine Mutter immer wieder damit auseinandersetzen, obwohl es Ihnen bekannt ist, dass sie den Grund nicht verkaufen wird.

Ihre Vorgehensweise, jetzt auch noch eine Enteignung anzustreben, obwohl – wie Sie aus dem Schreiben von (Nr.14) entnehmen können – die Regierung von Oberfranken einer Enteignung in so einem Fall noch nie zugestimmt hat, ist für mich als Psychiatrie-Krankenschwester in keinsten Weise nachvollziehbar und somit sehr bedenklich.

Hiermit schreibe ich Ihnen – obwohl schon mündlich mitgeteilt-, dass auch ich als eine der Erbinnen – wie auch meine Schwester ----- **nicht verkaufen werde.**

Ich bitte eindringlich, den inzwischen 38-jährigen Versuch, in Neuenreuth Mitte ein Gewerbegebiet auszuweisen, zu den Akten zu legen

Abwägung:

Die Planungshoheit der Gemeinden (kommunale Planungshoheit) bezeichnet das Recht zur örtlichen Planung, welches den Gemeinden der Bundesrepublik Deutschland verfassungsrechtlich garantiert ist. Die Grundlage für die Planungshoheit liegt in dem den Gemeinden durch das Grundgesetz eingeräumten Selbstverwaltungsrecht. Die Stadt Creußen handelt hier nicht willkürlich. Einer der Gründe für das Bauleitplanverfahren ist der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit der darin enthaltenen Gewerbefläche. Die Stadt Creußen beabsichtigt das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes weiterzuführen.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 12 Nein 3

13. Bürger 2, Schreiben vom 01.05.2021;

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit reichen wir fristgerecht unsere Stellungnahme ein.

Dem Ziel der Stadt Creußen junge Familien anzusiedeln ist entgegenzusetzen, dass sich in den letzten Jahren in Neuenreuth gerade wegen der Dorfidylle hier junge Familien niedergelassen haben. Eine Zerschneidung der Ortschaft durch ein Gewerbegebiet würde diese Idylle zerstören. Ob eine Vernichtung der Natur im Verhältnis zu den geplanten Arbeitsplätzen steht ist fraglich.

Das aktuelle Thema Nachhaltigkeit findet durch die Vernichtung von Ackerland auch keine Berücksichtigung, in aller Munde sind aktuell Klimaziele und Co2 Reduzierung dazu passt keine zubetonierte Fläche. Hierzu wird ausdrücklich auf die Beachtung des § 1 Absatz 5 BauGB hingewiesen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sollen für nachfolgende Generationen erhalten bleiben, ich könnte mir auch eine Erweiterung der bestehenden Blühwiese vorstellen.

Abwägung:

Die aufgeführten Argumente wie Zerstörung der Dorfidylle oder die überzogene Argumentation der „zubetonierten Fläche“ wird seitens der Stadt Creußen nicht geteilt. Es wird nicht bestritten, dass die Neuausweisung des Gewerbegebietes einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt. Jedoch werden alle rechtlichen Auflagen zur Ausgleichsregelung eingehalten und berücksichtigt.

Im Juli 2012 wurde mir vom damaligen Bürgermeister Harald Mild persönlich zugesichert, dass das Gewerbegebiet vom Tisch ist. Das vom jetzigen Bürgermeister gegen meinen Willen wieder favorisiert wurde.

Die im Osten gelegene Parzelle 4 ist nur noch mit 3.850 m² bebaubar, gegenüber der ursprünglichen Größe von 4.770 m². Die Pläne des Eigentümers zur Bebauung auf dieser reduzierten Fläche werden angezweifelt.

Abwägung:

Die Planungen des Eigentümers sind für das laufende Verfahren nicht relevant. Wichtig ist dem Besitzer die baurechtliche Umsetzbarkeit seiner Vorhaben.

Die geplante Baumreihe auf den Parzellen 3 + 4 an der Gemeindeverbindungsstraße auf dem Regenwasserkanal ist nicht realisierbar, da auf einer Breite von 4 Metern keine Bäume gepflanzt werden dürfen.

Abwägung:

Der Pflanzabstand beträgt laut Festsetzung 2,50 m. Dem Einwand wird zum Teil stattgegeben. Die zeichnerische Darstellung angepasst. Bei einem Baum handelt es sich jedoch um einen bestehenden Baum.

Unter Parzelle 2 verläuft aktuell der Kanal zur Straßenentwässerung der Gemeindeverbindungsstraße zum Weihergraben, nicht ersichtlich ist wie diese Entwässerung künftig geplant ist. Die Aufnahmefähigkeit des Weihergrabens wird angezweifelt, eine Überlastung ist bei Starkregen bereits aktuell zu erkennen.

Abwägung:

Die Beschreibung der geplanten Entwässerung ist unter Anlage 4, Verbindliche Festsetzungen durch Text, Nr.8.2 (Oberflächenwasser) dargestellt und wurde in der Öffentlichkeitsbeteiligung den Bürgern zur möglichen Einsicht angeboten. Der dargestellten Entwässerung wurde vom Wasserwirtschaftsamt zugestimmt.

Die geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche zwischen Parzelle 1+ 2 als geplante Zufahrt zum Biotop inkl. Überfahrt zum Naturgrundstück (Inhaber) ist sinnlos. Der Anschluss der Parzellen 1 + 2 kann genauso wie bei 3 + 4 erfolgen, für die Erreichbarkeit des Biotops wäre eine unbefestigte Verbindung OHNE Überfahrt ausreichend.

Abwägung:

Die im Plan dargestellten „möglichen Einfahrten“ (2. Hinweise durch Planzeichen) sind nicht festgesetzt. Somit kann die Zufahrt bei den Parzellen 1 und 2 auch direkt über die Gemeindeverbindungsstraße erfolgen. Im Bebauungsplan ist zudem eine öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt. Inwieweit diese befestigt wird oder nicht entscheidet der Erschließungsträger. Gleiches gilt für eine „mögliche Überfahrt“.

Zur Stellungnahme des Landratsamtes Bayreuth Kreisbrandrat wird in der Sitzung vom 30.11.2020 der Abwägung vom 21.09.2015 durch den Stadtrat zugestimmt. In dieser Abwägung ist Wortgenau festgehalten: Die Zufahrt zu den 4 Parzellen ist jederzeit möglich da sie direkt an der südlich verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße liegen. Diese Aussage entspricht nicht dem aktuellen Bebauungsplan. Der Beschluss vom 30.11.2020 beruht somit auf einer falschen Aussage.

Abwägung:

Wie im vorigen Punkt beschrieben ist die Zufahrt auch direkt über die GVS möglich. Zudem handelt es sich bei der Stellungnahme um mögliche Rettungswege für Feuerwehr und Rettungsdienst. Diese ist durch die Lage direkt an der Gemeindeverbindungsstraße jederzeit möglich und sichergestellt. Eine falsche Aussage liegt definitiv nicht vor.

Sämtliche Planungsausgaben in nicht unerheblicher Höhe hätten vermieden werden können. Alle bisherigen Stellungnahmen und Einwände haben weiterhin Ihre Gültigkeit und werden hiermit erneut vorgebracht.

Wir und unsere nachfolgende Generation sind, wie immer wieder erklärt, NICHT verkaufsbereit und werden rechtliche Schritte einleiten, wenn der Bebauungsplan beschlossen wird.

Abwägung:

Die Entscheidung Planungen zu beauftragen liegt bei der Kommune. Die bisher vorgebrachten Einwände wurden in der Stadtratssitzung vom 30.11.2020 behandelt und ordnungsgemäß abgewogen. Auf die Beschlüsse hierzu wird verwiesen. Eine weitere Abwägung ist nicht angezeigt.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 12 Nein 3

14. **Bürger 3 mit Unterschriftsliste, Schreiben vom 26.04.2021;**

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit reichen wir, auch namens der Unterzeichner, fristgerecht unsere Stellungnahme ein und halten gleichzeitig alle unsere bisherigen unberücksichtigten Einwendungen aufrecht.

Die neue Planfassung hat sich erfreulicherweise intensiv mit den geschützten Flora- und Faunabeständen des überplanten Gebiets auseinandergesetzt und diese weitestgehend geschont, jedoch den Schutz der Menschen wieder vernachlässigt und dazu noch gegen Ihren Willen und Ihre Interessen entschieden. Dies ist kein bürgernahes Handeln vom Stadtrat Creußen. Deshalb sind wir weiterhin gegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Die Wohnqualität wird durch zusätzlichen Lärm, Gestank und Verkehr erheblich verschlechtert. (siehe Ergänzungen Punkt 1 Lärm und Emissionen der Stellungnahme). Damit einher geht die Vernichtung unserer Vermögenswerte, da Immobilienpreise durch ein angrenzendes GE negativ beeinflusst werden.

Die Aussage, dass es 7 Bauwillige gibt, wird angezweifelt. Niemand hat mehr in den vergangenen Jahren bei Eigentümern der Grundstücke eine Verkaufsbereitschaft nachgefragt oder gar Angebote unterbreitet.

Es besteht kein Bedarf an Gewerbeflächen, wenn gleichzeitig am Gewerbegebiet Bühl 55.000 m² geschaffen werden, die einer angeblichen Nachfrage von nur 33.000 m² gegenüberstehen.

Die möglichen Flächen in Neuenreuth stehen eben nicht zur Verfügung, da seit 1983, nachzulesen im Nordbayerischer Kurier vom 28. Oktober 1983 und 30.09.2015 keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Der Hinweis, die Flächen über Enteignung zu erhalten, ist mehr als gering einzustufen und wird auch von der Regierung von Oberfranken so eingeschätzt. Es ist kein Fall bekannt, bei dem die Regierung einer Entscheidung für Gewerbegebiete zugestimmt hat.

Die Planung mit all dem erzeugten Aufwand und Kosten wird deswegen ins Leere laufen.

Abwägung:

Die Anfragen liegen der Stadt Creußen vor. Da die Kommune die übergeordneten Planungen (FNP) durchführt laufen die Anfragen grundsätzlich bei den Verwaltungen und nicht bei den Grundstücksbesitzern auf. Die Berechnung des Bedarfs auf den Seiten 2 und 3 der Anlage 5 (Nr. 4 Begründung) zeigt deutlich, dass der Bedarf nicht gedeckt ist.

Wir fordern die Stadt Creußen mit allen Stadträten auf, zu prüfen, ob der kommunale Grundsatz der Sparsamkeit durch dieses laufende Verfahren von der Stadt nicht bereits längst überschritten wurde, wenn immer neue Kosten und Ärger für die Stadt und ihre Bürger verursacht werden (siehe Ergänzungspunkt 2 Lärm und Emissionen der Stellungnahme)

Von den im Gebiet ausgewiesenen Flächen von rund 32.000 m² stehen nur 1/10 für Bebauung zur Verfügung, da das Gebiet 1 bereits bebaut ist und die Parzellen 1, 2 und 3 im Privatbesitz einer Familie sind und hierfür eben keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Abwägung:

Hierzu verweisen wir auf die Abwägung zu Nr. 15, Punkt 2.

Im Detail ist zu bemängeln, dass eine Stichstraße in das Gebiet geplant ist. Dieser Eingriff in die Landschaft ist unnötig da die anderen Grundstücke auch von der Gemeindeverbindungsstraße angebunden werden könnten. Durch die Stichstraße würde die jetzt einheitlich genutzte landwirtschaftliche Fläche auf Dauer durchschnitten, da ja die angrenzenden Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Abwägung:

Die im Plan dargestellten „möglichen Einfahrten“ (2. Hinweise durch Planzeichen) sind nicht festgesetzt. Somit kann die Zufahrt bei den Parzellen 1 und 2 auch direkt über die Gemeindeverbindungsstraße erfolgen. Zur Anbindung der nördlichen Fläche ist jedoch eine öffentliche Straßenfläche erforderlich. Eine Umsetzung der Straße ist jedoch nur möglich, wenn die angrenzenden Flächen zur Verfügung stehen.

Weiterhin ist zu bemängeln, dass immer noch veraltete Katasterunterlagen mit unvollständiger Topografie verwendet werden. So ist die Grenzsituation um das RÜB nicht aktuell und die prägende Dammschüttung nicht erhalten. Die Darstellung der aktuellen Situation in den Planunterlagen würde die Orientierung erheblich erleichtern.

Abwägung:

Die digitale Flurkarte wird den Kommunen halbjährlich vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung übergeben. Nach Vorlage der Daten werden diese in den aktuellen Plan eingearbeitet. Eine detailliertere Darstellung des bestehenden RRT, der zudem außerhalb des Geltungsbereiches liegt, ist nicht erforderlich. Die bisherige, nachrichtliche Darstellung bleibt erhalten.

Die gesamte Blühfläche im Osten des Planungsgebietes ist zu schützen. Die liegt übrigens südlich des RÜB und nicht nördlich, wie fälschlicherweise geschrieben.

Abwägung:

Die Lageangabe wird redaktionell im Umweltbericht angepasst.

Sie wurde 2015 (mit öffentlichen Geldern!) mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut angelegt und hat als extensiv genutztes Grünland in der Agrarlandschaft inzwischen einen hohen Seltenheitswert.

Abwägung:

Siehe unten.

Zudem gilt eine derartige Weise nach dem neuesten Bayerischen Naturschutzgesetz als schützenswertes Grünland.

Abwägung:

Eine Überprüfung der Vegetation im Juni 2021 hat ergeben, dass ein Schutz der Fläche nach Art. 23 Abs. 1 Punkt 7 BayNatSchG als „arten- und strukturreiches Grünland“ nicht ausgeschlossen ist. Artenreiches Dauergrünland ist im Juli 2020 in das Gesetz aufgenommen worden. Maßgeblich für die Einstufung ist der Bestimmungsschlüssel für Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (§ 30-Schlüssel) vom Juni 2020. Die Fläche erfüllt nicht die Kriterien nach Tafel 34. Nach Tafel 36 kann ein Schutz nach Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG allerdings gegeben sein. Die Kriterien nach Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG für den Ausschluss vom gesetzlichen Schutz treffen hier nicht zu. Gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG kann eine Ausnahme für eine Maßnahme beantragt werden, wenn ein Ausgleich möglich ist. Diese Ausnahmen

kann im Rahmen der Genehmigung des B-Plans im Benehmen mit der Naturschutzbehörde erteilt werden.

In der Fläche sind nicht nur die Zauneidechse zu finden, sondern eine Vielzahl von Insekten. Gerade jetzt, zur Zeit der Aufzucht von Jungvögeln, ist zu beobachten, dass die Altvögel gerade diese Fläche zur Futterbeschaffung anfliegen. Durch die geplante Maßnahme geht die Hälfte der Blühfläche verloren. Die ist zwar von der Bebauung ausgenommen, kann aber als Park- oder Lagerungsfläche genutzt und befestigt werden.

Abwägung:

Der Wert der Blühfläche ist unstrittig. Im Zuge der Bebauung werden neue Blüh- und Grünflächen (aV4, CEF1) angelegt, die diese Funktion übernehmen. Aus dem § 44 BNatSchG ergeben sich deshalb keine Hindernisse (weiteres siehe bei Stellungnahme Nr. 15).

Es ist nicht nachvollziehbar, warum für diese ca. 480 m² Stellfläche unter der Anbauverbotszone und Schutzfläche der Hochspannungsleitung der beschriebene Aufwand für die Vergrümmungsmaßnahmen erfolgen soll. Die hochwissenschaftlich beschriebene Vergrümmung ist ebenso umstritten wie teuer und enthält m. E. auch noch Fehler. Die Wiese wird einmal im Jahr von uns mit einem Balkenmäher gemäht. Beim Mähen mit der Motorsense haben bodennah lebende Insekten, Reptilien, Amphibien oder Säugetiere keine Überlebenschance beziehungsweise werden verstümmelt.

Abwägung:

Maßnahmen zur Vergrümmung von Zauneidechsen werden seit vielen Jahren in ganz Deutschland bei Baumaßnahmen erfolgreich durchgeführt und erfolgen nach definierten Standards. Die Maßnahme aV5 beschreibt die Vorgehensweise. Es kann festgelegt werden, dass nur mit Balkenmäher gemäht wird.

Durch den Reptilienzaun werden die oben genannten Tiere veranlasst, auf und über die Straße zu laufen und setzen sich der Gefahr aus, von Autos oder Radfahrern überfahren zu werden.

Abwägung:

Der Zaun stellt sicher, dass sich keine Eidechsen im Baufeld aufhalten und wird nur in der Zeit benötigt, in der diese Teilfläche umgestaltet wird. Der Zaun kann so platziert werden, dass zwischen Straße und Zaun ein Vegetationsstreifen von ca. 1 Meter verbleibt. Das verhindert ein Laufen von Tieren auf der Straße.

Auch aus touristischer Sicht ist die Reduzierung des Grünkorridders zu bemängeln. Die vielen Radfahrer und Wanderer genießen sichtlich diese Bereicherung der Landschaft.

Abwägung:

In einer so strukturreichen Landschaft wie in der Stadt Creußen oder im südlichen Landkreis Bayreuth hängt die touristische Qualität nicht an einer Blühfläche von ca. 500 m², selbst wenn dort ein Rastplatz angelegt ist.

Kurioserweise rühmt sich die Stadt Creußen auf ihrer Internetseite mit dieser Blühfläche und fragt nach Unterstützung und Nachahmung und will die gleichzeitig zerstören.

Wir bitten eindringlich, den inzwischen 38-jährigen Versuch, in Neuenreuth Mitte ein Gewerbegebiet auszuweisen, zu den Akten zu legen.

Abwägung:

Der Verlust der Blühfläche wird durch die Anlage neuer Flächen kompensiert, siehe oben. Es handelt sich um einen innerhalb weniger Jahre wieder herstellbaren Biotoptypen, so dass der Verlust durch die gewählten Eingriffsfaktoren und die Neuanlage entsprechender Flächen in Nahbereich als ausreichend kompensiert angesehen wird.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 12 Nein 3

15. **Bürger 4, Schreiben vom 26.04.2021:**

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit reichen wir fristgerecht unsere Stellungnahme ein.

Punkt 1) Einwendungen zum Thema Lärm und Emissionen

Im Folgenden wird auch nochmals die zu erwartende Lärmbelastigung angeführt. Diese wurde in dem Schreiben mit der Beschlussfassung des Stadtrates vom 30.11.2020 völlig unzureichend gewürdigt und lapidar abgetan. Dass die Immissionsschutzbehörde des LRA die Einschätzung bestätigen würde, spricht höchstens gegen den Kontaktpartner der Stadt in der Behörde, der bereits im Zusammenhang mit der Geruchsbelastigung durch die Mischanlage den Anwohnern bekannt ist und üblicherweise bei einer 10-minütigen Ortsbegehung geäußert hatte „den Geruch müsse man eben aushalten, das sei zumutbar“. Es ist zu vermuten, dass dies bei einer Lärmbelastigung ebenso gehandhabt würde.

Abwägung:

Dem Vorwurf einer unzureichenden Würdigung in der Abwägung vom 30.11.20 wird nicht zugestimmt. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan wurde in mehreren Verfahren durch die Fachstelle beim LRA geprüft und keine Verstöße festgestellt und daher keine Einwände geltend gemacht.

Auch der Hinweis, dass die immissionsschutzrechtlichen Aspekte der Asphaltmischanlage nicht Bestandteil des Bebauungsverfahrens seien, trägt hier nicht. Bei der Beurteilung der zulässigen **zusätzlichen(!)** Lärmbelastigung, die von einem Gewerbegebiet ausgehen darf, muss der **tatsächliche (!) bereits** bestehende Pegel konkret und korrekt mit einbezogen werden, andernfalls lässt sich die Beeinträchtigung gar nicht ermitteln. Dies ist unserem Wissen nach bisher nicht erfolgt. Unseres Wissens nach hat noch keine faktische Dauer-Lärmbelastigung zum aktuellen realen Lärmpegel (Bundesstraße, Autobahn, Asphaltmischanlage, LKW-Verkehr, Mischanlage und Sand Pross) stattgefunden. Wir fordern daher eine Langzeitmessung der aktuellen Hintergrundbelastung.

Abwägung:

Grundsätzlich ist die schalltechnische Untersuchung Bestandteil des Bebauungsplanes und lag mit allen anderen Unterlagen zur Einsicht im Auslegungsverfahren allen Bürgern im Rathaus vor. In dieser Untersuchung ist klar erkennbar, dass die Unterla-

gen zur Genehmigung und die daraus erstellten Bescheide zur Asphaltmischanlage bei der Berechnung der Schalltechnischen Untersuchung herangezogen wurden.

Laut LFU Bayern können Fehler bei der städtebaulichen Lärmschutzplanung nachträglich kaum wieder gutgemacht werden. Sind zum Beispiel die Abstände zwischen Gewerbegebieten und Wohngebieten zu gering, werden erhöhte Schallschutzaufwendungen oder Betriebsbeschränkungen insbesondere zur Nachtzeit nötig. Dabei wird der Verkehrs- und Anlagenlärm getrennt beurteilt. Es ist aus dem Gutachten der Stadt so nicht erkennbar, ob dies beides getrennt erfolgt ist und aufsummiert wurde.

Abwägung:

Im Zuge der Kontingentierung im Gutachten mit der Auftragsnummer 5310.0/2015-JB vom 17.06.2015 werden den Gewerbegebietsflächen Gebiet 1 Parzelle 1 bis Gebiet 2 Parzelle 4 sogenannte Emissionskontingente nach DIN 45691:2016-12 zugewiesen. Dieses Vorgehen gewährleistet, dass sowohl zur Tagzeit als auch, im vorliegenden Gebiet, zur Nachtzeit unter Berücksichtigung schalltechnischer Belange, Stand der Technik und Rücksichtnahmegebot Gewerbebetriebe wirtschaftlich und nahezu uneingeschränkt betrieben werden können, ohne, dass es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten kommt. Dies hat jeder Betrieb im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen ist bei vorliegender Kontingentierung nicht zu betrachten. Die Verkehre auf den privaten Betriebsgrundstücken der zukünftigen Betriebe wird in der Schalltechnischen Untersuchung, welche im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu erstellen ist, geprüft.

Gemeinden mussten bereits seit 1990 Lärminderungspläne aufstellen, wenn die Beseitigung oder Verminderung der Lärmbelastung ein abgestimmtes Vorgehen gegen verschiedenartige Lärmquellen erforderte. Dieses Verfahren wurde 2002 durch die Einführung der EG-Umgebungslärmrichtlinie abgelöst. Dabei wurde der ehemalige § 47a BImSchG durch die § 47a bis f BImSchG ersetzt. Die EG-Umgebungslärmrichtlinie verpflichtet die Mitgliedsstaaten der EU, für Hauptverkehrswege die Belastung durch so genannten Umgebungslärm in Lärmkarten auszuwerten. Ob dies erfolgt ist in dem Gutachten nicht ersichtlich.

Ob Aktionspläne zur Lärminderung (z. B. Schallschutzwände zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet) vorgelegt wurde ist nicht ersichtlich.

Abwägung:

Öffentliche Verkehrsflächen befinden sich nicht im Umgriff des Bebauungsplanes und sind nicht beurteilungsrelevant. Der Umgebungslärm bzw. der Ausschluss von unzumutbaren Immissionen an den maßgeblichen Immissionsorten wird durch die Kontingentierung nach DIN 45691:2016-12, welche im vorliegenden Fall durchgeführt wurde, gewährleistet. Somit existiert ein Plan, in dem die Emissionen geregelt werden (Bebauungsplan) und im Zuge der Auslegung wird die Öffentlichkeit informiert. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden verschiedene Problemstellungen angegangen und gelöst. Die Kontingentierung nach DIN 45691:2016-12 gewährleistet die Lösung der Lärmschutzproblematik, in dem den einzelnen Gewerbegebietsflächen Emissionskontingente unter Berücksichtigung der Vorbelastung zugewiesen werden, wodurch die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Kontingentierungen werden nach DIN 45691:2016-12 bei freier Schallausbreitung berechnet. Das heißt in diesem Verfahrensschritt können aktive Schallschutzmaß-

nahmen o.ä. nicht dargestellt werden. Die Notwendigkeit einer aktiven Schallschutzmaßnahme wird in der Schalltechnischen Untersuchung, welche im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu erstellen ist, geprüft.

Laut LfU sollten die Lärmaktionspläne über die Bestandsaufnahme hinaus aufeinander abgestimmte, wirtschaftliche Schallschutzmaßnahmen und vor allem konkrete Programme zu deren Umsetzung enthalten. Es ist nicht ersichtlich, ob dies mit dem Lärmschutzgutachten erfolgt ist. Solche konkreten Programme und Lärmaktionspläne wurden den Anwohnern bisher noch nicht vorgelegt.

Abwägung:

Der Ausschluss von unzumutbaren Immissionen an den maßgeblichen Immissionsorten wird durch die Kontingentierung nach DIN 45691:2016-12, welche im vorliegenden Fall durchgeführt wurde, gewährleistet. Somit existiert ein Plan, in dem die Emissionen geregelt werden (Bebauungsplan) und im Zuge der Auslegung wird die Öffentlichkeit informiert. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden verschiedene Problemstellungen angegangen und gelöst. Die Kontingentierung nach DIN 45691:2016-12 gewährleistet die Lösung der Lärmschutzproblematik, in dem den einzelnen Gewerbegebietsflächen Emissionskontingente unter Berücksichtigung der Vorbelastung zugewiesen werden, wodurch die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Mithilfe der Lärmaktionspläne sollen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden. Mögliche Schallschutzmaßnahmen sind laut LfU zum Beispiel: Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel, Verkehrsverlagerung auf geeignete Strecken, lärmarme Straßenbeläge, Lärmschutzwände und -wälle, Tunnel, lärmarme Anlagen und Maschinen, Schalldämpfer usw. In die Lärminderungsplanung sollen die Ziele der lokalen Agenda 21 eingebracht werden. Solche Planungen liegen den Anwohnern nicht vor.

Abwägung:

Öffentliche Verkehrsflächen befinden sich nicht im Umgriff des Bebauungsplanes und sind nicht beurteilungsrelevant. Kontingentierungen werden nach DIN 45691:2016-12 bei freier Schallausbreitung berechnet. Das heißt in diesem Verfahrensschritt können aktive Schallschutzmaßnahmen o.ä. nicht dargestellt werden. Die Notwendigkeit einer aktiven Schallschutzmaßnahme wird in der Schalltechnischen Untersuchung, welche im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu erstellen ist, geprüft. „Lärmarme Anlagen und Maschinen, Schalldämpfer“ sind nach Stand der Technik und dem Rücksichtnahmegebot nach Notwendigkeit zu errichten.

Zu gewerblichen Anlagen zählen Betriebsstätten, Geräte, Maschinen, Lager und ganze Werke. Entsprechend der Vielfalt an Anlagen gibt es auch eine Vielzahl an Schallquellen. Selbst gleichartige Betriebe emittieren je nach Bauausführung und Anordnungen der Anlagen unterschiedlich viel Schall. Der Fahr- und Verladebetrieb ist jedoch häufig die dominierende Lärmquelle.

Abwägung:

Das gesamte Betriebsgeschehen, sowie die Verkehre auf den privaten Betriebsgrundstücken der zukünftigen Betriebe wird in der Schalltechnischen Untersuchung, welche im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu erstellen ist, geprüft.

Im Genehmigungsverfahren wird mit Prognoseberechnungen untersucht, ob die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Werden diese überschritten, müssen Schall-

schutzmaßnahmen ergriffen werden. Laut dem Gutachten für die Stadt Creußen werden diese Grenzwerte nicht überschritten was angeblich von einem Zuständigen des Landratsamtes bestätigt wird (siehe oben). Den Anwohnern ist jedoch nicht bekannt, dass es für den bereits existierenden Zustand (Kreisstraße, Autobahn, LKW-Verkehr aus Teermischanlage und Sand Pross sowie Teermischanlage selbst) eine umfassende Dauer- Schallschutzmessung (Dauermessung und nicht nur ein Wert am Nachmittag) gibt, die die Grundlage für eine solche Prognoseberechnung sein sollte. Wir bezweifeln das bzw. fordern daher die Vorlage des Berichts einer solchen Schallschutz-Dauer-Messung bei der Kommune ein.

Abwägung:

Das gesamte Betriebsgeschehen, sowie die Verkehre auf den privaten Betriebsgrundstücken der zukünftigen Betriebe wird in der Schalltechnischen Untersuchung, welche im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu erstellen ist, geprüft. Für bestehende Betriebe gilt dies bei Änderung bzw. im Zuge eines Änderungsgenehmigungsbescheides. Öffentliche Verkehrsflächen befinden sich nicht im Umgriff des Bebauungsplanes und sind nicht beurteilungsrelevant.

Messungen können im Bescheid seitens des Landratsamtes festgesetzt werden und sind nicht Bestandteil der Kontingentierung für den Bebauungsplan.

Ein bestehender bisher nicht bekannter Wert aus Umgebung + Verkehr + Teeranlage würde durch weitere gewerbliche Ansiedlung deutlich überschritten.

Abwägung:

Verkehr und Gewerbe sind i.d.R. getrennt zu betrachten. Allerdings befinden sich öffentliche Verkehrsflächen nicht im Umgriff des Bebauungsplanes und sind nicht beurteilungsrelevant. Der Gewerbelärm wurde in Summe betrachtet.

Wir Anwohner in Neuenreuth die hier leben und den bisherigen Lärmpegel ja kennen, zweifeln die Werte in dem Gutachten an und fordern, auch um weitere Kosten zu vermeiden, zumindest die Vorlage des Berichts mit den genauen Berechnungswegen, Faktoren, Datenherkünften usw. mit denen der Gutachter die angebliche Unterschreitung der Schallschutzwerte modelliert hat, an.

Abwägung:

Die Emissionen der Asphaltmischanlage sind den Festsetzungen des Änderungsgenehmigungsbescheides aus dem Jahr 1991 entnommen. Die Emissionskontingente welche in der Schalltechnischen Untersuchung ermittelt wurden, wurden unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung (Asphaltmischanlage) und rein unter Berücksichtigung des Abstandmaßes nach DIN 45691:2016-12 bei freier Schallausbreitung berechnet. Die Berechnungsgrundlage bildet die DIN 45691:2016-12.

Die genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

Gemäß Anstandserlass ist, unserer bisherigen Kenntnis nach, bei der Festsetzung von Industrie- oder Gewerbegebieten, deren Nutzung noch nicht bekannt ist (und um ein solches handelt es sich hier), die Notwendigkeit der Nutzungsbeschränkung für bestimmte Anlagearten gegeben.

Abwägung:

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan können gewisse Nutzungen, welche in der BauNVO enthalten sind, ausgeschlossen werden.

Das LfU schreibt: „Werden Industrie- oder Gewerbegebiete neu geplant und verkehrstechnisch erschlossen, muss auch auf die Lärmbelastung durch den Verkehr, insbesondere durch LKWs geachtet werden“. Ob die im vorangelegten Gutachten und wie genau berücksichtigt wurde ist den Anwohnern nicht bekannt. Wir fordern daher eine nochmalige Vorlage und Vorstellung eines Gutachtens in Bezug auf den bestehenden und den zu erwartenden LKW-Verkehr.

Abwägung:

Das gesamte Betriebsgeschehen, sowie die Verkehre auf den privaten Betriebsgrundstücken der zukünftigen Betriebe wird in der Schalltechnischen Untersuchung, welche im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu erstellen ist, geprüft. Für bestehende Betriebe gilt dies bei Änderung bzw. im Zuge eines Änderungsgenehmigungsbescheides. Öffentliche Verkehrsflächen befinden sich nicht im Umgriff des Bebauungsplanes und sind nicht beurteilungsrelevant. Zudem trifft Ziffer 7.4 der TA Lärm nicht auf Gewerbe- bzw. Industriegebiete zu.

Aufgrund der oben beschriebenen Aspekte fordern wir von der Stadt, wenn Sie immer noch ein Gewerbegebiet in Neuenreuth ausweisen will:

- (1) Die Vorlage einer Dauer-Messung an Ort und Stelle, unter Kenntnisnahme der Anwohner (wo, wie und wie lange gemessen wird).
- (2) Die genauen Berechnungsverfahren der Prognoseberechnungen sollen vorgelegt werden, da die Bewohner die Berechnung anzweifeln.
- (3) Es wird die Vorlage eines Lärmaktionsplanes mit eingeplanten Maßnahmen eingefordert für den Fall, dass die bisher angeblich noch nicht überschrittenen Grenzwerte dann bei Neuansiedlung überschritten würden. Es wird gefordert, dass hier die Neuenreuther Bürger eingebunden werden.

Abwägung:

Messungen können im Bescheid seitens des Landratsamtes festgesetzt werden. Die Emissionskontingente welche in der Schalltechnischen Untersuchung ermittelt wurden, wurden unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung (Asphaltmischanlage) und rein unter Berücksichtigung des Abstandmaßes nach DIN 45691:2016-12 bei freier Schallausbreitung berechnet. Die Berechnungsgrundlage bildet die DIN 45691:2016-12. Die genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

Die Notwendigkeit einer aktiven Schallschutzmaßnahme wird in der Schalltechnischen Untersuchung, welche im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu erstellen ist, geprüft. Der Ausschluss von unzumutbaren Immissionen an den maßgeblichen Immissionsorten wird durch die Kontingentierung nach DIN 45691:2016-12, welche im vorliegenden Fall durchgeführt wurde, gewährleistet. Somit existiert ein Plan, in dem die Emissionen geregelt werden (Bebauungsplan) und im Zuge der Auslegung wird die Öffentlichkeit informiert.

- (4) Es wird die Vorlage einer Liste der Nutzungsbeschränkungen für bestimmte Anlagenarten gefordert.

Abwägung:

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan können gewisse Nutzungen, welche in der BauNVO enthalten sind, ausgeschlossen werden. Dies ist jedoch nicht vorgesehen, da alle Parameter des Immissionsschutzes eingehalten wurden.

- (5) Außerdem fordern wir die Stadt und alle Stadträte-Innen die dem Beschluss zugestimmt haben auf, möglichen Investoren (angeblich bisher 7, was alle Neuenreuther bezweifeln), die sich bei der Stadt melden, folgenden in Bezug auf den Lärm mitzuteilen:
- Es drohen Klagen von Seiten der Anwohner, wenn bei einer Zukünftigen Nutzung im Gewerbegebiet die Grenzwerte überschritten werden.
 - Es drohen Klagen von Seiten der Anwohner, wenn die vorgeschriebenen Ruhezeiten des Gewerbes nicht eingehalten werden.
 - Es drohen Klagen von Seiten der Anwohner auf Kostenersatz für Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster, Lärmschutzwälle oder Maßnahmen an den Grundstücken an den Häusern, Bepflanzungen mit Hecken usw.)

Abwägung:

Das gesamte Betriebsgeschehen, sowie die Verkehre auf den privaten Betriebsgrundstücken der zukünftigen Betriebe wird in der Schalltechnischen Untersuchung, welche im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu erstellen ist, geprüft. Die Notwendigkeit einer aktiven Schallschutzmaßnahme wird in der Schalltechnischen Untersuchung, welche im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu erstellen ist, geprüft.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Betrieb die Emissionskontingente einhalten müssen. Somit ist gewährleistet, dass es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten kommt.

Punkt 2) Unrentabilität des Gewerbegebietes

Wir fordern die Stadt Creußen, einschließlich aller verantwortlichen Stadträte, auf, zu prüfen, ob der kommunale Grundsatz der Sparsamkeit durch dieses laufende Verfahren von der Stadt nicht bereits längst überschritten wurde, wenn immer neue Kosten (und Ärger) für die Stadt und ihre Bürger verursacht werden.

Dies ist auch aus einem weiteren Grunde bedeutend:

Aus einer Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (difu) wurde bereits 2009 mehr als deutlich (heute hat es sich sicherlich noch verschärft), dass Maßnahmen, die mit der Notwendigkeit der Finanzierung innerer und äußerer Erschließung verbunden sind und nur mit innergemeindlichen Umzüglern (Betriebe) belegt werden, wenig bis keine fiskalische Rentabilität erwarten lassen.

Das heißt, dass, wenn die Gemeinde keine großen Investoren vorweisen kann, die aus dem weiteren Umfeld kommen (Bayreuth schon zu nah), die Modelle des difu zeigen, dass die Stadt für das Gewerbegebiet in Neuenreuth mit keinerlei Gewinnen rechnen kann.

Außerhalb des Rechenmodells wurde in der Studie geprüft, welche Alternativen zu Ausweisung an Bauland für die kommunalen Haushalte bestehen. Im Blick waren der Beitrag der Landwirtschaft, die Ausweisung von Naturschutzgebieten sowie stärkere touristische Nutzungen. **Die Modelle zeigen dabei, dass z. B. Landwirtschaftliche**

Tätigkeiten einer Gemeinde zwar kaum Geld in die Kasse bringen, aber die kommunalen Kassen auch nicht belasten. Naturschutzmaßnahmen dagegen können zu Einnahmesteigerungen in der Gemeinde führen.

Hinzu kommt folgendes (Aus <https://kommunal.de/finanzen-gewerbegebiet>, Artikel von Christian Erhardt, Chefredakteur I KOMMUNAL, 13. März 2019)

„Und immer wieder erleben auch Städte und Gemeinden böse Überraschungen, wenn sie nachrechnen. So haben viele Städte das Problem, dass sich neue Gewerbegebiete negativ auf ihren Haushalt auswirken.“

„Da plant die Stadt für ein neues Gewerbegebiet Millionen an Geldern für Infrastruktur ein. Das Unternehmen (das es für das Gewerbegebiet Neuenreuth noch nicht einmal gibt) schreibt Gewinne (wenn das überhaupt der Fall ist), zahlt fleißig Steuern (wenn das der Fall ist). Und am Ende stellt der Kämmerer fest: Über den Finanzausgleich verliert die Kommune mehr Geld, als sie je durch das Gewerbegebiet wird einnehmen können.“

Ebenso an anderer Stelle: Die Kanzlei Gretz, Gutsche und Rügenap sind Experten für Stadtentwicklung und Mobilität. Sie schreiben: *„Immer häufiger stellen kommunale Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger daher die Frage, ob sich die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete eigentlich rechnet. Nach unseren Erfahrungen übersteigen bei mehr als einem Drittel aller Flächenausweisungen in Deutschland die kommunalen Folgekosten die steuerlichen Mehreinnahmen.“*

An dieser Stelle wird auch nochmals auf die vorgeschlagene – und nie gewürdigte – Möglichkeit der Generierung von Einnahmen über einen Flächentausch und – Kompensation im Rahmen des Wirtschaftsverbundes A9 hingewiesen.

Es wird daher festgestellt, dass das Vortreiben der Ausweisung des Gewerbegebietes gegen jeden noch so vehementen Widerstand des gesamten betroffenen Ortsteils, durch die Stadt Creußen bei nüchterner bzw. neutraler Betrachtung eine Reihe von ermessensfehlerhaften Entscheidungen darstellt und nicht der Vernunft, sondern wohl eher Profilierungsbestreben zu schulden ist.

Abwägung:

Die Stadt Creußen weist den Vorwurf, den Grundsatz der Sparsamkeit für das laufende Verfahren nicht einzuhalten, zurück.

Die Ausgaben hierfür sind im städtischen Haushalt eingeplant, der wiederum durch die Aufsichtsbehörde genehmigt wurde.

Erfahrungsgemäß bringt jedes neue Bauleitplanverfahren „Ärger für die Stadt und Ihre Bürger“. Deshalb werden umfangreiche Abwägungen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, durch den Stadtrat vorgenommen.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes ist, wie in der Begründung des Bebauungsplanes festgehalten, durch einen nachgewiesenen Bedarf gerechtfertigt. Bei der Entscheidungsfindung des Stadtrates über die Notwendigkeit einer Betriebsansiedlung können nicht Studien für Urbanistik sein. Ob eine neu angesiedelte Firma für die Stadt gewerbesteuermäßig rentabel wird oder nicht, kann erst in einem längeren Zeitraum nach der Ansiedlung beurteilt werden.

Gute Gewerbesteuererinnahmen zeigen, dass die Ansiedlungspolitik der Stadt wohl richtig war.

Allgemein wächst die Erkenntnis – und auch der politische Wille – dass der Flächenfraß in Bayern dringend erheblich reduziert werden muss. Es ist Ziel des bayerischen Koalitionsvertrages, den Flächenverbrauch von 50 ha/Tag auf 20 ha/Tag zu reduzieren. Das verschiebt das Nutzen-Verhältnis von Gewerbegebiet zu Umweltschutz klar zu Gunsten des Umweltschutzes und erhöht die Anforderungen, die in einem Abwägungsprozess an die beabsichtigte Infrastrukturanlage zu stellen sind.

Abwägung:

Selbstverständlich wird sich die Stadt Creußen an die Richtlinien und Vorgaben der bayerischen Staatsregierung für flächensparendes Planen und Bauen orientieren. Die Belange des Umweltschutzes wurden im laufenden Verfahren gewürdigt, von den entsprechenden Fachstellen geprüft und ohne weitere Einwendungen für angemessen erachtet und den Regelwerken entsprechend umgesetzt.

Punkt 3: Ökologie und Stritte Zulässigkeit und Verhältnismäßigkeit

Dass angeblich die untere Naturschutzbehörde die Flächen als ökologisch nicht relevant bezeichnet hat und geäußert haben soll, dass es sich hier um keinen Wildwechsel handeln würde ist fragwürdig, wenn nicht sogar falsch. Die Anwohner kennen die Situation vor Ort genau und haben über die direkten Naturbeobachtungen vor Ort einen genaueren Einblick in die tatsächliche Situation. Hier wäre ein Dialog mit der unteren Naturschutzbehörde dringend erforderlich. Bei dieser Gelegenheit könnte auch dargelegt werden, dass einige durchaus seltene Tierarten die Flächen nutzen, wie der Schwarzstorch der im Waldgebiet nebenan brütet und zu Nahrungssuche die Flächen nutzt. Fledermäuse aus den Häusern der Anwohner die hier nachts auf Nahrungssuche im Gebiet gehen.

Abwägung:

Hierzu wird nochmals auf die saP (Maßnahmen aV4, CEF1) verwiesen. Es wird nicht bestritten, dass verschiedene Tierarten das Areal zur Nahrungssuche nutzen. Entscheidend ist aber, ob ein Verlust dieser Fläche eine Fortpflanzung in den Folgejahren verhindert. Dies kann für alle vom Einwender genannten Arten (sowie weitere) ausgeschlossen werden, zumal neue vergleichbare Flächen geschaffen werden. Schwarzstörche haben Nahrungsreviere die zwischen 100 und 200 km² umfassen. Eine Nutzung des Bachlaufs im Norden durch diese Art ist weiterhin zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des Schwarzstorches ergibt sich deshalb nicht.

Zudem findet sich jedes Jahr eine umfassende Kröten- und Molchwanderung im Gebiet von den Flächen des Gewerbegebietes zum Wald hin statt. Darunter sind zahlreiche Teichfrösche, Grasfrösche und Unken. Auf jeden Fall wurden bereits bei der Wanderung beobachtet:

Teichmolche und Fadenmolche (Schutzstatus nach NABU: „Besonders geschützt“ nach Bundesnaturschutzgesetz und Bundesartenschutzverordnung. Besonders geschützte Arten dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet werden). Da die Anwohner diese Tiere jeden Frühling über die Straße tragen, sind wir uns ganz sicher, dass es diese Tiere hier im Gebiet gibt und zwischen den Kleingewässern im Gebiet wandern.

Abwägung:

Die Einwanderer unterstellt, dass Unken, Gras- und Teichfrösche durch das Areal wandern. Faktisch festgestellt wurden von ihnen Teichmolche. Die Aussage, dass dort auch Fadenmolche gefunden wurden, ist unglaubwürdig, da die Art südlich von Bayreuth nicht vorkommt. Sie ist nur an wenigen Stellen in Bayern zu finden (siehe Verbreitungskarten). Weibliche Fadenmolche sind nicht so einfach vom ähnlichen Teichmolch zu unterscheiden, so dass von einer Verwechslung ausgegangen wird. Unabhängig davon unterliegt der Fadenmolch nicht den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG und hätte keinen Einfluss auf die Planung.

Die Zu- und Abwanderung aus der Umgebung für Amphibien bleibt zudem weiterhin möglich, da Grünstreifen verbleiben und Ackerflächen nur im geringen Umfang als Wanderweg genutzt werden. Die Zuwanderung aus der kleinen Waldfläche und entlang des Weihergrabens wird nicht beeinträchtigt.

Im Gebiet und auf den Wiesen befinden sich zudem zahlreiche Blindschleichen (die in Bayern auf der Roten Liste stehen, s. NABU) sowie zahlreiche weitere Echsenarten.

Abwägung:

Ein Vorkommen der Blindschleiche ist zu erwarten, da diese die häufigste und überall verbreitete Reptilienart ist. Die Blindschleiche ist nicht relevant im Sinne des § 44 Abs.1 BNatSchG. Auf dieser Fläche kann ansonsten nur noch die Waldeidechse auftreten, die ebenfalls noch weit verbreitet ist, aber auch nicht unter die Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG fällt.

Hinzu kommen die zahlreichen Vogelarten. Viele Vögel der Roten Liste kommen im Gebiet vor und gehen auf den Wiesen im Gebiet zur Jagd wie Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Meisen Arten, Kuckuck, Spechte (Bunt, Grün). Sowie Vögel der Kategorie 3 (gefährdet) wie: Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Storch u.a.

Abwägung:

Es wird auf die Abwägung zum ersten Absatz verwiesen.

Ausgleich des Eingriffs.

Des Weiteren ist zu bemängeln, dass die als Kompensation für die Umweltzerstörung der Umbau einer ortsfernen Waldfläche in einem Mischwald nicht sinnvoll angerechnet werden kann und auch aufgrund des Grundsatzes der Zusätzlichkeit nicht angerechnet werden darf.

Die Zulässigkeit und Verhältnismäßigkeit wird daher bestritten.

Wie aus den Entwicklungen der vergangenen Jahre mit enormen klimawandelbedingten Bestandsverlust im Wald deutlich wird, sind reine oder überwiegende Fichtenbestände ohnehin zum Sterben verurteilt. Ein Waldumbau ist bereits schon länger klare forstpolitische Strategie, die vor diesem Hintergrund umso mehr innere Berechtigung, Veranlassung und Notwendigkeit bekommt. Noch dazu vor dem Hintergrund der Diskussion in Deutschland, dass der Waldbesitz für die Bereitstellung von ökologischen Leistungen grundlegend über Prämien honoriert werden soll.

Es handelt sich dabei also keinesfalls um eine zusätzliche Maßnahme, was eine Voraussetzung für eine Anerkennung als Kompensation darstellt. Vor diesem Hinter-

grund ist es unerhört, die (unnötige) Zerstörung von Umwelt vor unserer Nase über solche redundanten Maßnahmen `schön zu rechnen`, denn nichts anderes ist dies.

Abwägung:

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich bisher um einen Kiefern-Fichtenforst. Im Wirtschaftsplan ist ein Verjüngungsziel von 80 % Fichte und 20 % Buche vorgesehen. Gemäß der „Hinweise zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Wald für Eingriffe des Naturschutzes und der Landschaftsplanung“ sind Waldumbaumaßnahmen als Ausgleichsfläche anerkennungsfähig, wenn der Laubholzanteil gegenüber den Anforderungen an eine sachgemäße Waldbewirtschaftung (Bewirtschaftungsplan) um mindestens 10 Prozentpunkte angehoben wird. Diese Vorgaben wurden bei der Festsetzung des Entwicklungszieles berücksichtigt. Der Verortung der Ausgleichsflächen und den Ausgleichsmaßnahmen wurde von der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 12 Nein 3

B. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat beschließt unter Berücksichtigung der im Zuge der erneuten Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB gefassten Beschlüsse den Bebauungs- und Grünordnungsplan „OBERM BRUNNEN“, Neuenreuth, in der Fassung vom 05.07.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Ja 12 Nein 3

(Auf Antrag wird festgehalten, dass die Stadträtinnen Petra Preißinger und Claudia Stapelfeld gegen den Satzungsbeschluss gestimmt haben).

83. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung allgemeines Wohngebiet "KAPELLENBERG"; Abwägung der Stellungnahmen im Zuge §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; Fassung Billigungs- und Auslegungsbeschluss;

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Inhalt der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 28.06.2021 und vom Inhalt der durch das Ingenieurbüro RENNER + HARTMANN CONSULT GmbH, Amberg, vorgelegten Abwägungsvorschläge vom 24.06.2021. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) nach Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Creußen vom Jan. 2021, Nr. Ausgabe 1, in der Zeit vom 25.01.2021 bis einschließlich 26.02.2021 durchgeführt wurde. Den Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 21.01.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme zu der Bauleitplanung bis zum 26.02.2021 gegeben (§ 4 Abs. 1 BauGB).

A. Abwägung Stellungnahmen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

A 1. Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Gemeinde Prebitz,
- Markt Schnabelwaid,
- Gemeinde Haag,
- Gemeinde Emtmannsberg,
- Gemeinde Hummeltal,
- Stadt Bayreuth.
- Stadt Pegnitz,
- Zweckverband zur Wasserversorgung der „Creußener Gruppe“, Creußen,
- Deutsche Telekom AG,
- Landesjagdverband Bayern e.V.,
- Verein Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst
- Kreisbrandrat.

Wird zur Kenntnis genommen.

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

- 01 Stellungnahme Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, Hof, vom 28.01.2021;
Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine Einwände.
- 02 Stellungnahme Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3, Bonn, vom 21.01.2021;
Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.
- 03 Stellungnahme Gemeinde Speichersdorf vom 25.01.2021;
Keine Äußerung/Einwände.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Creußen nimmt Kenntnis vom Eingang der Stellungnahmen 01 bis 03. Es bestehen keine Einwände. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

Ja 15 Nein 0

A 3. Folgende Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben zu berücksichtigende Stellungnahmen abgegeben:

- 04 Stellungnahme Regierung von Oberfranken, Bayreuth, vom 22.02.2021;

zu betreffender Bauleitplanung leiten wir Ihnen beigefügte Stellungnahme mit der Bitte um Kenntnisnahme und Berücksichtigung weiter.

Zusätzlich wird auf folgenden Link hingewiesen: www.landesentwicklung-bayern.de/flaechensparoffensive

“
...
”...

Entwurf BPL/GOP allgem. Wohngebiet Kapellenberg, Creußen

aus städtebaulicher Sicht ist der Entwurf des B-Planes am süd-östlichen Ortsrand der Stadt Creußen unter Berücksichtigung des § 1a Abs.2 BauGB (Bodenschutzklausel) mehr als kritisch zu sehen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde die Notwendigkeit des zusätzlichen Flächenbedarfs nicht konkret und nachvollziehbar dargelegt (§ 1 Abs. 3 BauGB Grundsatz der Erforderlichkeit). Insbesondere wurde kein konkreter Nachweis erbracht, dass geeignete, innerörtliche Flächen für die Neuausweisung von Bauland nicht vorhanden wären.

Stattdessen bedient sich die Standard-Begründung eines Vokabulars i.S. des Flächensparens, was hier geradezu zynisch wirkt und zeigt, dass die aktuellen Erkenntnisse (wie z.B. "Flächensparen" des StMB Bayern oder "Besser bauen in der Mitte" der Bundesstiftung Baukultur) am Planverfasser und der Gemeinde offenbar völlig vorbeigegangen sind.

Sachstand:

Die überplante Fläche für die (Stand 23.06.2021) 85 Kauf-Interessenten angefragt haben, ist im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt, und gehört aus Sicht der Stadt Creußen in die Kategorie „Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde“, „die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind“ die nach Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (unter Beachtung der Anwendungshilfe zur Bedarfsprüfung vom 07.01.2020 - dort auf Seite 3): „Folgende Flächen sind hierbei gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- *Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht“.*

Zusammen mit der bestehenden Nachfrage gilt somit: Der Bedarf ist nachweislich vorhanden, und die Lage der geplanten Bebauung entspricht den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Ziele der Landes- und Regionalplanung, die eine Anpassung nach § 1 Abs. 4 BauGB erfordern, sind nicht betroffen. Es erfolgen keine Einwände der höheren Landesplanungsbehörde, die nebenstehende Stellungnahme ist vom Sachgebiet Städtebau der Regierung der Oberpfalz.

Kritisch wird auch gesehen, dass man Dächer in allen Varianten – außer Pultdach - zulassen möchte. Hier wäre ein Umdenken hin zu regionaltypischen Bauformen dringend angeraten, auch um dem Phänomen "Toskana-Haus" mit modernen Lösungsmöglichkeiten entgegenzuwirken.

Sachstand:

*Pult- und Tonnendach sind im Vorentwurf nicht zulässig. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.***

Der Stadtrat beschließt, um die Nutzung der Sonnenenergie nicht zu erschweren, zu den Dachformen folgende Änderung der Festsetzungen vor: Pultdächer sind ebenfalls zulässig. *Mit Ausnahme der Bauform Tonnendach sind alle Dachformen zulässig.*

Beschluss:

Die Dachform „Pultdächer“ sind zulässig.

Ja 15 Nein 0

Weiterhin fehlen dringend notwendige intelligente Lösungsansätze für die Regenwassernutzung, Hinweise zu CO₂-minimierten Energieversorgung, Photovoltaikanlagen, ökologische Bauweisen etc.

Sachstand:

„Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung wird dringend empfohlen.“ (Ziff. 2.7, siehe auch 1.12). Weitere Ansätze können im Zuge der Erschließungsplanung behandelt werden.

„... Die Nutzung klimaschonender Energiearten (Sonnenenergie ...) wird dringend empfohlen ...“ (bei Hinweise Kap. 2.9).

Die Hinweise gemäß IMS IIB6/5-8126-003/00 vom 15.10.2003 wurden nicht berücksichtigt, wonach grundsätzlich eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu vermeiden, eine Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang zu geben ist. Der Entwurf des Bebauungsplans, der die offenkundig auf eine Fortführung der beliebigen Bebauungsstruktur abzielt, wird aus Sicht des SG34 "Städtebau" in dieser Form abgelehnt.

Ein aktives Flächenmanagement gem. eigenen ISEK-Aussagen mit Aktivierung des innerörtlichen Potentials wird dringend empfohlen sowie die städtebaulich-planerische Untersuchung alternativer Baustrukturen. Instrumentarien hierzu sind vorhanden und können nach Absprache eingesetzt werden.

Sachstand:

Die überplante Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Seit 2018 hat die Stadt Creußen ein Flächenmanagement, das ISEK und den jährlichen Vitalitätscheck um Baulücken usw. zu schließen. 40 Baulücken sind seitdem verkauft worden (siehe Textteil Kap. 3.5).

Beschluss:

Die vorgebrachten Hinweise und Einwände sind grundsätzlich zu beachten.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, die Ziele der Landes- und Regionalplanung als nicht der Abwägung unterliegende Vorgaben für die Bauleitplanung stehen somit der Planung nicht entgegen.

Ein Konflikt der Einwendungen des Sachgebietes Städtebau zu den Themen Flächensparen, Bedarfsnachweis, festgesetzte Dachformen, Regenwassernutzung, zukunftsweisende Energieversorgung, Photovoltaikanlagen, ökologische Bauweisen mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt vor:

In der gemeindlichen Abwägung werden die Belange wie Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung höher gewichtet als der Belang Flächenschutz / Erhalt landwirtschaftlicher Flächen, sowie als die verbleibenden Beeinträchtigungen der Belange Orts- und Landschaftsbild, Naturschutz; es werden die Belange des Klimaschutzes (Ausrichtung der Dächer) höher gewichtet als die verbleibenden Beeinträchtigungen der Belange Orts- und Landschaftsbild.

Ja 15 Nein 0

05 Stellungnahme Landratsamt Bayreuth vom 18.03.2021:

05a Ziff. I. Baurecht:

I. Baurecht

- Die Dimensionierung des neuen Baugebietes „Kapellenberg“ (mit 9,4 ha = 94.000 m²) erscheint nach überschlägiger Prüfung sehr groß. Die Bedarfsermittlung und die Erforderlichkeit der Größenordnung ist in der Begründung näher zu erläutern. Laut Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat werden 2021 etwa 4.950 Einwohner erwartet. Zum 31.12.2019 wurden 4.992 Einwohner gezählt. Allerdings wurden am 30.06.2020 insgesamt 5.028 Einwohner ermittelt. Letztlich ist festzuhalten, dass sich die Einwohnerzahl etwa um die 5.000 EW bewegen wird, bzw. geringfügig darüber. Bei der Größenordnung des Baugebietes und der zu erschließenden Flächen wäre außerdem auch die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde (insbesondere für die Erschließung des Gebietes) zu berücksichtigen, sollten nicht alle Baugrundstücke zeitnah verkauft werden.

Sachstand:

Die Hinweise und Einwände sind grundsätzlich zu beachten, aber aus Sicht der Stadtverwaltung gehört die überplante Fläche in die Kategorie „Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde“, „die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind“ die nach Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (unter Beachtung der Anwendungshilfe zur Bedarfsprüfung vom 07.01.2020 - dort auf Seite 3): „Folgende Flächen sind hierbei gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- *Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht“. Zusammen mit der bestehenden Nachfrage (Ein Viertel mehr Nachfrage als Bauplätze) gilt somit: Der **Bedarf** ist nachweislich vorhanden, und die **Lage** der geplanten Bebauung entspricht den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (siehe auch Stellungnahme **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).
ie Finanzierung ist gesichert.*

- Weiter südlich ist ein Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ geplant. Im Bebauungsplan **sind** allerdings bereits **konkrete Angaben** diesbezüglich darzulegen, oder das Sondergebiet zu streichen. Zudem wäre dann der Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern, was eine Genehmigung gem. § 6 BauGB zur Folge hätte. Auch hier ist anzunehmen, dass die Grundstücke im direkten Nahbereich zu einem „Nahversorgungszentrum“ wenig lukrativ erscheinen und von Bürgerinnen und Bürgern schlecht angenommen werden. Außerdem bedarf es der weiteren rechtlichen Prüfung, ob ein „Nahversorgungszentrum“ in direkt Angrenzungen an ein „Allgemeines Wohngebiet“ überhaupt baurechtlich zulässig ist.

Sachstand:

*Hinweise auf eine andere Planung sind keine Festsetzungen oder konkrete Angaben, hier aber sinnvoll (spätere verkehrliche Anbindung ...). Die Bearbeitung des Bebauungsplanes zum **Sondergebiet** mit paralleler Änderung des FNP erfolgt in einem getrennten Verfahren durch ein anderes Planungsbüro. Nahversorgungszentren im direkten Anschluss an ein Allgemeines Wohngebiet gibt es in anderen Orten bereits.*

- Wie sich bei einem Ortstermin des Landratsamtes Bayreuth am 17.03.2021 herausstellte, befinden sich zwei Hochspannungsleitungen über dem geplanten Baugebiet. Die zweite Leitung fehlt in der zeichnerischen Darstellung und ist noch zu ergänzen.

Sachstand:

Im Vorentwurf vom 07. Dezember 2021 sind im Geltungsbereich bereits zwei Hochspannungsleitungen dargestellt, die nördliche davon mit dem Hinweis „Erdkabel geplant“.

- Im Bebauungsplan sollte für das Maß der baulichen Nutzung I = E und II = E + D gewählt werden. U ist aufgrund der meist überwiegenden flachen Geländestruktur nicht erforderlich.

Sachstand:

Im Bebauungsplan werden keine Vorgabe zu Untergeschossen gemacht. Es sind den Vorgaben der Landesplanung entsprechend (auch verdichtete Bauweisen sind vorzusehen) auch Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau gewünscht. Um negative Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern werden Vorgaben zur maximalen GFZ und GRZ, sowie zur maximalen Höhe baulicher Anlagen und zur maximalen Länge und Breite (20 m x 15 m) einzelner Baukörper festgesetzt.

- Die Festlegung der Dachformen sollte konkretisiert werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung schlagen wir Satteldach, Walmdach und versetzte Pultdächer vor.

Sachstand:

Aus Sicht des Stadtrates sollen Auswüchse verhindert werden, aber innovative Dachformen, etwa zur Nutzung der Solarenergie möglich sein. Deshalb werden die Dachformen nicht weiter eingeschränkt.

- Reine Pultdächer sieht der Bebauungsplan bisher nicht vor. Hingegen ist im Bebauungsplan selbst unter „1.4.6 Höhe der baulichen Anlagen“ ein Pultdach eingezeichnet. Wir bitten diesbezüglich um Klarstellung.

Sachstand:

*Die Hinweise sind zu beachten; der Systemschnitt im Bebauungsplan wurde angepasst. Dachformen werden bei Nr. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden**. oben behandelt.*

- Die Mischung der unterschiedlichen Bereiche (WA_A, WA_B und WA_C) sollte durch deutlichere Grenzen und exakte Gebietseinteilungen erfolgen. Innerhalb einer Baugrenze gilt derzeit ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung. Um Komplikationen vorzubeugen, sollten innerhalb einer Baugrenze die gleichen Vorgaben bzw. Festsetzung bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung gelten. Im östlichen Bereich wurde außerdem die Bereichseinteilung vergessen.

Sachstand:

Die Hinweise wurden berücksichtigt und im Planteil des Bebauungsplan-Entwurfs ergänzt.

- Falls noch nicht geschehen, sollte auch die Regierung von Oberfranken (Landesplanung) zum Vorhaben gehört werden.

Sachstand:

*Die Regierung von Oberfranken wurde im Zuge des Verfahrens bereits beteiligt, siehe Nr. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden**.*

- Der weitere Ausbau der angrenzenden St. 2120 ist darzulegen. Laut Bebauungsplan ist evtl. eine Linksabbiegespur vorgesehen. Sichtdreiecke sind zu berücksichtigen.

Sachstand:

*Für den Ausbau der Staatsstraße ist das Staatliche Bauamt Bayreuth zuständig. Dieses hat im Rahmen der Beteiligung eine zustimmende Stellungnahme mit Vorgaben abgegeben (Kostenübernahme der Stadt Creußen ...), siehe Stellungnahme Nr. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden**., Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert**.. Die Erschließungsplanung mit Detailplanung folgt in der Regel sinnvollerweise auf die Bauleitplanung und nicht umgekehrt. Eine nachrichtliche Übernahme oder Festsetzung des weiteren Ausbaus kann zum aktuellen Planungsstand nicht erfolgen.*

Aufgrund der teilweise noch offenen Fragen und Unklarheiten, kann keine vollständige und abschließende baurechtliche Stellungnahme abgegeben werden.

05a Ziff. II. Abfallrecht;

II. Abfallrecht

Nach DGUV Regel 114-601 – Branche Abfallwirtschaft Teil I: Abfallsammlung sind Rückwärtsfahrten zu vermeiden. Aufgrund dieser Tatsache ist die neue Schaffung einer gefährlichen Arbeitssituation, sprich Rückwärtsfahrt, nicht sachdienlich.

Ansprechpartner: Herr Bittner, Tel.: 0921-728/401, E-Mail: christian.bittner@lra-bt.bayern.de

Sachstand:

Die Hinweise werden soweit möglich berücksichtigt. Bei der nördlichen Stichstraße wird ein Sammelplatz für Mülltonnen vorgesehen.

05a Ziff. III. Immissionsschutz:

III. **Immissionsschutz**

Da die B 2, die St. 2120 und die Bahnstrecke Bayreuth-Nürnberg in direkter Nähe zum geplanten Wohngebiet verlaufen, können schädliche Umwelteinwirkungen nicht ausgeschlossen werden. Daher sind die Belastungen durch ein Lärmgutachten zu ermitteln. Zusätzlich sollte ein Gutachten zu Erschütterungen inkl. Sekundärluftschallimmissionen durch die Bahnstrecke erstellt werden. Da die erste Häuserreihe im süd-östlichen Bereich mit ca. 35 m den empfohlenen Abstand von 50 m zur Bahnstrecke unterschreitet.

Ansprechpartner: Herr Fix, Tel.: 0921-728/528, E-Mail: sergej.fix@ira-bt.bayern.de

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten. Es wurde ein Erschütterungs- und Immissionsschutz-Gutachten beauftragt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind in den Entwurf einzuarbeiten.

05a Ziff. IV. Wasserrecht:

IV. **Wasserrecht**

Diesbezüglich wird auf die beiliegende Stellungnahme des FB 43 – Wasserrecht verwiesen.

Ansprechpartnerin: Frau Knarr, Tel.: 0921-728/395, E-Mail: yvonne.knarr@ira-bl.bayern.de

Sachstand:

*Siehe Stellungnahme Nr. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.b.***

05a Ziff. V. Sonstiges:

V. **Sonstiges**

Von Seiten des Kreisbrandrates und des FB 45 – Naturschutz wurde (bisher) noch keine Stellungnahme abgegeben. Diese werden versucht zeitnah nachzureichen.

Von den sonstigen Fachstellen wurden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.

Sachstand:

*Naturschutz - siehe Stellungnahme Nr. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.c.***

Wir bitten darum, uns über den weiteren Fortgang dieser Bauleitplanung zu informieren und im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Sachstand:

Es erfolgt eine weitere Beteiligung im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Beschluss:

Die vorgebrachten Belange sind grundsätzlich zu beachten und werden soweit möglich und sinnvoll berücksichtigt. Der Immissionsschutz wird nach Vorgaben des Gutachtens bei den Hinweisen und Festsetzungen berücksichtigt.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt insofern vor:

- Der Ausbau der Staatsstraße (konkrete Planung incl. Sichtdreiecke) wird mit den zuständigen Stellen im Zuge der Erschließungsplanung abgestimmt und vertraglich geregelt, für den Bebauungsplan reicht die grundsätzliche Zustimmung dieser Stellen.
- Der Bedarf ist ausreichend begründet und nachgewiesen.
- Hinweise auf angrenzende Planung sind sinnvoll, wo möglich wird diese anstehende Planung auch bei den Festsetzungen (im Geltungsbereich) berücksichtigt.
- Die Vorgaben unter anderem zu den baulichen Anlagen (Dachformen, Geschosse ... Gebietseinteilung) sind ausreichend, auch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

In der gemeindlichen Abwägung werden die Belange wie Befriedigung der Wohnbedürfnisse, beziehungsweise die Eigentumsrechte der Bevölkerung höher gewichtet als der Belang Flächenschutz / Erhalt landwirtschaftlicher Flächen oder die Durchsetzung städtebaulicher Ziele (wie etwa einheitliche Dachformen für das Baugebiet).

Ja 15 Nein 0

05b **Stellungnahme Landratsamt Bayreuth, FB 43 – Wasserrecht, vom 12.03.2021;**

Anregungen, Vorschläge:

Das Vorhaben liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einem festgesetzten/vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und auch in keinem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich wie z. B. Karst.

Es wird vorsorglich auf das nördlich des beplanten Bereichs festgesetzte Überschwemmungsgebiet am Schwarzbach, Gewässer III. Ordnung, hingewiesen.

Zudem liegen Teile des Geltungsbereichs marginal im 60m-Bereich des Gewässers „Roter Main“ (Gewässer III. Ordnung mit Rechtsverordnung), sodass auf eine mögliche Anlagengenehmigungspflicht für Vorhaben nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG hingewiesen wird.

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten. Der 60 m-Bereich des Gewässers „Roter Main“ tangiert den äußersten nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Hier befindet sich eine z. T. biotopkartierte Gehölzstruktur, die aber nicht durch Eingriffe betroffen ist. Erforderliche Genehmigungen sind im Zuge weiterer Planungen einzuholen.

Grundsätzlich gilt:

- Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TRENÖG) 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/buerger-service/online-dienste-und-formulare/wasserrecht/>) anzuzeigen.
- Ölheizungen mit mehr als 1.000 Liter Heizöllagerung sind vor Inbetriebnahme von einem AwSV Sachverständigen prüfen zu lassen.
- Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die derzeit gültigen technischen Regeln sind einzuhalten.

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten und sind im Textteil zu finden.

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer vorübergehend gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten und wurden im Textteil ergänzt.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Bayreuth zugeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Mischwasserbehandlungsanlagen der Stadt Creußen im Einzugsgebiet der Kläranlage Bayreuth endet am 30.06.2021. Mit Schreiben vom 18.12.2020 wurde durch die Stadt Creußen die Neuerteilung einer gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt. Ggf. ist die rechtliche Erschließung ab 01.07.2021 nicht gegeben. Dies hätte u. a. abgaberechtliche Relevanz und ist entsprechend zu berücksichtigen. Eine tatsächliche Erschließung, insbesondere eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.

Sachstand:

Die Hinweise und Forderungen sind auch im Zuge weiterer Planungen zu beachten.

Niederschlagswasser

Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,

- die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bzw.
- die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik

zu beachten sind.

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Liegt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser vor, ist durch die Stadt Creußen eigenverantwortlich zu prüfen, ob aufgrund des Vorhabens eine wesentliche Änderung hinsichtlich der erlaubten Menge und Beschaffenheit des anfallenden Abwassers vorliegt. Sofern eine wesentliche Änderung vorliegt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage entsprechend überarbeiteter Unterlagen nach der WPBV zu beantragen.

Generell ist das Wasserwirtschaftsamt Hof unbedingt am Verfahren zu beteiligen. Auf dessen Stellungnahme wird im Übrigen ggf. verwiesen.

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten und wurden im Textteil ergänzt. Die Forderungen sind auch im Zuge weiterer Planungen zu beachten

Das Wasserwirtschaftsamt Hof wurde am Verfahren beteiligt, siehe Stellungnahme Nr. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden., Seite Fehler! Textmarke nicht definiert..

Beschluss:

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten und werden im Textteil ergänzt. Die Hinweise und Forderungen sind auch im Zuge weiterer Planungen zu beachten. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

Ja 15 Nein 0

keine Bedenken

Bedenken (ggf. mit Angabe der Rechtsgrundlage):

Die Stadt Creußen plant ein ausgedehntes Baugebiet „Kapellenberg II“ im südlichen Anschluss an die bestehende Bebauung. Sie will damit der starken Nachfrage nach Wohnraum nachkommen. Geplant sind zunächst „Allgemeine Wohngebiete (WA) mit Grundflächenzahlen von 0,35 bzw. 0,4. Ein größeres Areal im Süden ist als Sondergebiet (SO) für einen Vollsortimenter reserviert. Diese Fläche ist nicht im Geltungsbereich des Plans enthalten.

Anregungen, Vorschläge:

Die Bewertung des betroffenen Bestands sowie auch die Einschätzung des zu erwartenden Eingriffs sind nachvollziehbar und werden von Seiten der uNB mitgetragen.

Für die Bilanzierung werden nachfolgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgeschlagen:

1. Die Einrichtung des Regenrückhaltebeckens im Südwesten mit einer Gesamtfläche von 2.300 m² in einem lichten Kiefernbestand ist unbedingt als Eingriff zu werten und in die Bilanzierung aufzunehmen.

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten und werden in der Bilanzierung berücksichtigt.

2. Der Anbau von starkzehrenden Feldfrüchten ist nach unserer Auffassung als Maßnahme zur Abmagerung von Ackerböden nicht praktikabel. Besser ist das Abschieben des humosen Oberbodens. Auf die Rohbodenfläche kann mit autochthonem Saatgut eine artenreiche Wiese gegründet werden.

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten und werden im Textteil berücksichtigt.

3. Die Eingrünungsmaßnahmen K-i-3 und K-i-4 sind als solche keine „echten“ Ausgleichsmaßnahmen und als solche nicht in vollem Maße anrechenbar. Generell sind Ausgleichsflächen im Geltungsbereich eines B-Plans problematisch da die vorgesehene ökologische Funktion durch die Nutzung der Anrainer (Spielhütten, Ablagerung von Gartenabfällen usw.) beeinträchtigt wird.

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten und werden teilweise in der Bilanzierung berücksichtigt.

4. Die externen Ausgleichsmaßnahmen auf den Waldflächen im Gewann „Zenkel“ sind vor Ort zu erläutern und mit der uNB abzustimmen. Die Flächengröße ist entsprechend der Punkte 1 und 3 zu korrigieren.

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten und werden in der Bilanzierung berücksichtigt.

Eine weitere Anregung, wie das neue Baugebiet zukunftsweisend geplant werden könnte, wäre die verkehrstechnische Anbindung an die Bahn. Eine Zusteigemöglichkeit im Bereich des neuen Baugebietes würde manch einem Neubürger, von denen wohl die allermeisten in Bayreuth zur Arbeit oder zur Schule gehen, eine echte Alternative zum Auto eröffnen.

Sachstand:

Die Anlage einer Bahnstation ist derzeit nicht machbar. Eine Anbindung an den Zugverkehr per Bushaltestelle ist beabsichtigt und dringend erforderlich.

Beschluss:

Die vorgebrachten Bedenken / Hinweise sind grundsätzlich zu beachten und werden soweit möglich eingearbeitet. Der erforderliche Ausgleich wird mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt vor bei folgenden Punkten:

- Die Anlage einer Bahnstation ist derzeit nicht machbar.

- Eine Anbindung des Gebietes an den Bahnverkehr per Bushaltestelle ist beabsichtigt und dringend erforderlich.

Die vertretenen Belange werden in der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt, somit verbleibt kein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans

Ja 15 Nein 0

06 Stellungnahme Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth vom 03.02.2021;

2.5	<p>× Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Auf Grund der Eigentumsstruktur könnte ein Bodenordnungsverfahren erforderlich sein. Die Umfangsgrenze des Planungsgebiets ist noch nicht vollständig vermessen. Die Flurstücksgrenzen der betroffenen Flurstücke sind ebenfalls nicht ausreichend vermessen. Die Flächenangaben der Flurstücke sind daher ungenau und stammen tlw. noch aus dem vorletzten Jahrhundert.</p> <p>Aus Sicht des ADBV besteht hier Handlungsbedarf in Form einer teilweisen Abmarkung der Umfangsgrenze des Planungsgebiets.</p> <p>Bei der Erschließung der Baugrundstücke/Gebäude sollten - ggf. in Absprache mit Netzbetreibern - bereits Leerrohre (Speedpipes) eingebracht werden, um die Gebäude mit zukunftsfähiger Breitbandtechnik FTTB/FTTH versorgen zu können. Eine Förderung über die BayGibitR kommt hier nicht in Betracht. Eine Einbindung in ein Breitbandverfahren ist aber möglich.</p> <p>Seitens des Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth bestehen keine weiteren Anregungen.</p> <p>Ich möchte Sie bitten, uns nach Abschluss des Verfahrens einen rechtskräftigen Bebauungsplan - sehr gerne auch digital - zukommen zu lassen.</p> <p>Wir bitten um rechtzeitige Information, falls von Seiten der Stadt Creußen Vermessungsarbeiten betreffend eventueller Zerlegungen / Grenzermittlungen vorgesehen sind.</p>
-----	--

Zur besseren Lesbarkeit nochmal der Text von oben: „Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Auf Grund der Eigentumsstruktur könnte ein Bodenordnungsverfahren erforderlich sein. Die Umfangsgrenze des Planungsgebiets ist noch nicht vollständig vermessen. Die Flurstücksgrenzen der betroffenen Flurstücke sind ebenfalls nicht ausreichend vermessen. Die Flächenangaben der Flurstücke sind daher ungenau und stammen tlw. noch aus dem vorletzten Jahrhundert. Aus Sicht des ADBV besteht hier Handlungsbedarf in Form einer teilweisen Abmarkung der Umfangsgrenze des Planungsgebiets.

Bei der Erschließung der Baugrundstücke / Gebäude sollten - ggf. in Absprache mit Netzbetreibern - bereits Leerrohre (Speedpipes) eingebracht werden, um die Gebäude mit zukunftsfähiger Breitbandtechnik FTTB/FTTH versorgen zu können. Eine Förderung über die BayGibitR kommt hier nicht in Betracht. Eine Einbindung in ein Breitbandverfahren ist aber möglich.

Seitens des Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth bestehen keine weiteren Anregungen. Ich möchte Sie bitten, uns nach Abschluss des Verfahrens einen rechtskräftigen Bebauungsplan - sehr gerne auch digital - zukommen zu lassen. Wir bitten um rechtzeitige Information, falls von Seiten der Stadt Creußen Vermessungsarbeiten betreffend eventueller Zerlegungen / Grenzermittlungen vorgesehen sind.“

Sachstand:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden soweit sinnvoll in den Textteil übernommen.

Beschluss:

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

Ja 15 Nein 0

07 Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, vom 28.01.2021;

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

Stadt Creußen, Lkr. Bayreuth: Bauungs- und Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Kapellenweg"

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG fehlt in den textlichen Hinweisen im Lageplan. Deshalb weisen wir darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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

Sachstand:

Die Hinweise zur Meldepflicht sind im Textteil unter Ziff. 2.2 „Denkmalschutz“ bereits enthalten. Auf dem Planteil sind nur die Festsetzungen aufgeführt. Es bestehen keine Bedenken und Einwendungen.

Beschluss:

Der vorgebrachte Hinweis ist zu beachten. Es bestehen keine Einwände. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

Ja 15 Nein 0

08 **Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayreuth vom 04.03.2021;**

Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB, Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Kapellenberg“ in Creußen, Stadt Creußen, VG Creußen, Landkreis Bayreuth Projekt-Nr.: 09519-436

hier: Stellungnahme des AELF Bayreuth

aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020, wird dem Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen eine hohe Bedeutung zugemessen, da diese nicht nur Produktionsstandort für hochwertige Nahrungsmittel und Rohstoffe sind, sondern auch Funktionen für die Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft übernehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan weist eine Fläche von ca. 9,5 ha aus, die der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Auch wenn im gültigen Flächennutzungsplan diese Flächen bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht dennoch Bedenken hinsichtlich des dauerhaften Verlustes von landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden und umliegenden landwirtschaftlichen Flächen treten Immissionen, wie Staub, Lärm und Gerüche auf. Diese Immissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können, sind zu dulden.

Weitere landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Sachstand:

Die überplante Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Beschluss:

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten.

Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans verbleibt insofern: In der gemeindlichen Abwägung werden die Belange wie Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung höher gewichtet als der Belang Flächenschutz / Erhalt landwirtschaftlicher Flächen.

Ja 15 Nein 0

09 Stellungnahme Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth, vom 04.03.2021;

„...“

**Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan und Grünordnungsplan für das Allgemeine
Wohngebiet „Kapellenberg“ in Creußen - Projekt-Nr.: 09519-436**

.....

nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt. Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

....“

Beschluss:

Der vorgebrachte Hinweis ist zu beachten.

Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

Ja 15 Nein 0

10 Stellungnahme Staatliches Bauamt Bayreuth vom 22.02.2021;

2.	Träger öffentlicher Belange
	Staatliches Bauamt Bayreuth
	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)
	Wilhelminenstraße 2 0921/606-05 oder
	95444 Bayreuth 0921/606-3620

2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p>1. Immissionen, Lärmschutz</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir Entschädigungsansprüche gegen den Bauasträger der Bundesstraße und der Staatsstraße wegen der von der Bundesstraße u. Staatsstraße ausgehenden Immissionen ausdrücklich ausschließen. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ist zu untersuchen, inwieweit aufgrund der von den Straßen ausgehenden Immissionen besondere Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Die Kosten dieser Schutzmaßnahmen zählen zum Erschließungsaufwand.</p>
-----	---

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten.

*Es wird ein **Immissionsschutz-Gutachten** erstellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind in den Entwurf einzuarbeiten.*

2.	<p>Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG u. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG:</p> <p>Beidseitig längs der Bundes- und Staatsstraßen bis zu einem Abstand von 20 m und längs der Kreisstraßen bis zu einem Abstand von 15 m, jeweils gemessen vom Fahrbahnrand dieser Straßen. Zur Fahrbahn rechnen auch die Radwege.</p> <p>Die entsprechenden Anbauverbotszonen der Bundes- u. Staatsstraße sind im Bauleitplan darzustellen.</p>
3.	<p>Erschließung über St 2120</p> <p>Die Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt auch über die St 2120 mit einer neuen Gemeindestraße. Über den Bau und die Unterhaltung der neuen Einmündung ist eine Kreuzungsvereinbarung zwischen Stadt Creußen und dem Staatlichen Bauamt Bayreuth abzuschließen. Hierzu ist uns rechtzeitig eine Detailplanung des Einmündungsbereichs vorzulegen. Die Kosten für den Bau der Einmündung sind von der Stadt zu tragen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG). Wir weisen darauf hin, dass im Zuge der St 2120 eine Linksabbiegespur richtlinienkonform (RAL: Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) zu errichten ist. Die Aufstell-, Verzögerungs- und Verziegungsstrecke des Linksabbiegers Typ LA2</p>
	<p>wird verlangt. Die entstehenden Unterhaltungsmehrkosten im Zuge der Staatsstraße sind abzulösen (Art. 33 Abs. 3 BayStrWG). Im Zuge der Detailplanung sind folgende Nachweise zur neuen Straßenkreuzung zu erbringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leistungsfähigkeit gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen), • Befahrbarkeit mit Bemessungsfahrzeugen • ausreichende Sichtverhältnisse (Anfahr-/Haltesichtweiten) nach RAL.
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen BauGB, BayBO, BayStrWG, FStrG, BImSchG, BImSchV</p>

Sachstand:

*Die Hinweise werden berücksichtigt. Die **Anbauverbotszone** von 20 m zur St 2120 ist bereits im Planteil dargestellt.*

*Die Hinweise werden berücksichtigt. Weitere Planungen zur neuen Einmündung erfolgen im Zuge der **Erschließungsplanung**. Das Staatliche Bauamt ist frühzeitig in die Planung einzubeziehen. Eine **Kreuzungsvereinbarung** ist abzuschließen; eine **Linksabbiegespur** ist erforderlich.*

Beschluss:

Die vorgebrachten Hinweise und Forderungen sind auch bei weiteren Planungen zu beachten. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

Ja 14 Nein 0

11 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Hof, vom 05.03.2021;

Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB, BP+GOP für das Allgemeine Wohngebiet „Kapellenberg“ in Creußen - Projekt-Nr.: 09519-436 zu o.g. Verfahren nehmen wir wie folgt aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bodenschutz

Das geplante Baugebiet kann an das vorhandene Wasserleitungsnetz des ZV Creußener Gruppe angeschlossen werden. Um eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung für das relativ große Baugebiet sicherstellen zu können, dürfte die Realisierung des geplanten vierten Brunnens oder ein zusätzlicher Wasserbezug notwendig werden. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind nicht berührt.

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Ein besonderes Augenmerk ist darauf zu richten, unbelasteten Boden vor jeglichen Verunreinigungen auf der Baustelle (z.B. Vermischung mit Baustoffen) zu schützen.

Bei Einbau von Material ist darauf zu achten, dass kein Material verbaut wird, welches Belastungen aufweist.

Sachstand:

*Eine druck- und mengenmäßig ausreichende **Wasserversorgung** ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Creußener Gruppe zu gewährleisten. Ein vierter Tiefbrunnen ist in der Umsetzung. Erforderliche Genehmigungen und Fachgutachten sind einzuholen. Die Hinweise zu den Erd- und Tiefbauarbeiten sind zu beachten und wurden im Textteil unter Ziff. 2.12 „Erd- und Tiefbauarbeiten“ eingearbeitet.*

2. Abwasserbeseitigung und Gewässerschutz

Aus den Unterlagen geht hervor, dass das Baugebiet im Trennsystem entwässert werden soll. Hiermit besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Aus Gewässerschutzgründen ist eine Mulden- oder Flächenversickerung auf den einzelnen Grundstücken zu empfehlen.

Auch die Versickerung ins Grundwasser von bebauten und befestigten Flächen stellt grundsätzlich eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar. Dementsprechend ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Im Einzelnen sind hier unter anderem die NWFreiV, TRENGW, TREN OG sowie einschlägige Technische Regeln und eventuell lokale Regelungen zu beachten.

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten und sind bereits im Textteil enthalten (Ziff. 2.13).

Hinweise:

Das Schmutzwasser des Trenngebiets wird im Bereich des Stadtzentrums in das Mischsystem eingeleitet und anschließend in der Kläranlage Bayreuth gereinigt. Die wasserrechtliche Erlaubnis bzgl. der Mischwasserbehandlungsanlagen endet am 30.06.2021. Momentan liegen die Antragsunterlagen dem Wasserwirtschaftsamt zur Begutachtung vor. Im beantragten „Prognose-Zustand“ der Antragsunterlagen für eine neue wasserrechtliche Erlaubnis, muss das neue Wohngebiet „Kappelberg“ bereits erfasst worden sein. Auf die Auflage „wesentliche Änderung“ des aktuellen wasserrechtlichen Bescheids wird hingewiesen. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation sowie die Dichtheit der Kanalisation ist zu gewährleisten.

Sachstand:

In den Antragsunterlagen wurde das neue Wohngebiet „Kapellenberg“ bereits erfasst. Die Hinweise sind grundsätzlich zu beachten (siehe Textteil).

3. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind uns derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinsichtlich etwaiger, uns unbekannter, Altlasten und deren weitergehenden Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) empfehlen wir ergänzend einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Bayreuth.

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten. Das Landratsamt Bayreuth wurde beteiligt. Der Abgleich mit dem Altlastenkataster am LRA Bayreuth ist somit erfolgt

Beschluss:

Die vorgebrachten Belange sind zu beachten und wurden unter anderem in die Hinweise des Bebauungsplans eingearbeitet. Sie sind auch im Zuge weiterer Planungen zu beachten. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation sowie die Dichtigkeit der Kanalisation sind, wie ebenso wie die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser, durch die Stadt Creußen zu gewährleisten. Erforderliche Genehmigungen und Fachgutachten sind einzuholen. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt somit nicht vor.

Ja 15 Nein 0**12 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH Kulmbach vom 19.02.2021;****Ortsnetz Creußen****Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB,****Bebauungs- und Grünordnungsplan für das****Allgemeine Wohngebiet „Kapellenberg“ in Creußen,****Stadt Creußen, VG Creußen, Landkreis Bayreuth**

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

110-kV-Freileitung Immenreuth - Pegnitz, Ltg-Nr. E9

wir können den Festsetzungen zum Bebauungsplan zustimmen. Unsere Belange wurden ausreichend übernommen, allerdings haben wir um eine textliche Korrektur.

Wir bitten in gesamten textlichen Festsetzungen sowie in der Satzung zum Bebauungsplan die Bezeichnung „220-kV-Freileitung“ abzuändern in „110-kV-Freileitung“.

Bei der bestehenden Freileitung, Immenreuth - Pegnitz, Ltg-Nr. E9, handelt sich um eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung.

Sachstand:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Bezeichnung „220-kV-Freileitung“ wurde abgeändert in „110-kV-Freileitung“.

20-kV-Freileitung

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

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.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Sachstand:

Die Hinweise zur 20-kV-Freileitung wurden berücksichtigt und unter Ziff. 2.6 „Bau-beschränkungszonen von Freileitungen“ ergänzt. Die Erdverkabelung soll im Zuge der Erschließungsplanung durchgeführt werden.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Kabelplanungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Kabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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

Sachstand:

Die Hinweise wurden berücksichtigt und unter Ziff. 2.7 „Kabel / Kabelplanungen“ ergänzt.

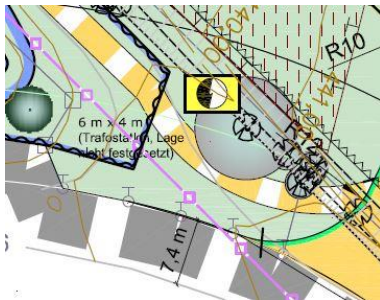
Transformatorstation

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 24 qm (ca. 6m x 4m) für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte an der süd-östlichen Grenze des geplanten Sondergebiets NVZ außerhalb der Schutzzone der 110-kV-Freileitung eingeplant werden.

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

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten und sind im Zuge der Erschließungsplanung und -umsetzung zu berücksichtigen. ... siehe Beschluss.



Gasanlagen

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Sachstand:

Die Hinweise wurden berücksichtigt und unter Ziff. 2.8 „Gasanlagen / Gasplanungen“ ergänzt.

Gasplanungen

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen. Dazu können auf Anfrage Erschließungsvereinbarungen angeboten werden. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 EUR je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserrstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Sachstand:

Die Hinweise wurden berücksichtigt und unter Ziff. 2.8 „Gasanlagen / Gasplanungen“ ergänzt.



Beschluss:

Die angesprochenen Belange werden berücksichtigt. Die Bayernwerk Netz GmbH ist frühzeitig zu informieren, der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen sind zu gewährleisten. Abstimmungen sollen im Zuge der Erschließungsplanung und -umsetzung erfolgen. Es ist bei Bedarf eine Fläche für eine Transformatorenstation durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu sichern. Zwischen den vom Stellungnehmenden vertretenen Belangen und der Planung besteht kein Konflikt.

Ja 15 Nein 0

13 Stellungnahme PLEDOC GmbH, Essen, vom 22.01.2021:

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	21.01.2021	PLEdoc	20210103450	22.01.2021

Projekt-Nr.: 09519-436; **Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Kapellenberg“ der Stadt Creußen; Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB,**

.....

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet 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
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Zayo Infrastructure Deutschland GmbH, Frankfurt am Main

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.

.....

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)



Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Stellungnehmenden sind nicht betroffen.

Ja 15 Nein 0

14 Stellungnahme Vodafone GmbH /Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg, vom 17.02.2021;

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00969465
 E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
 Datum: 17.02.2021
 Stadt Creußen, Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Kapellenberg“ in Creußen

.....

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.01.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:
 Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

**Sachstand:**

Im Planbereich und daran angrenzend befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Beschluss:

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten. Im Zuge der Erschließungsplanung und –ausführung haben weitere Abstimmungen zu erfolgen. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt insoweit nicht vor

Ja 15 Nein 0

15 Stellungnahme Deutsche Bahn AG, München, vom 23.02.2021;

**Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Kapellenberg“ in Creußen, Stadt Creußen, VG Creußen, Landkreis Bayreuth
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Strecke Nr. 5001 / Schnabelwaid - Bayreuth / km 3,80 - 4,0 / rechts der Bahn

...

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Unter Maßgabe des uns vorliegenden Planentwurf, bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen /Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Hinweis:

Der Bundesverkehrswegeplan sieht für die Strecke Nürnberg - Bayreuth - Neuenmarkt-Wirsberg vsl. einen Ausbau inkl. Elektrifizierung vor. Die Projektdefinition ist noch nicht abgeschlossen, ein Zeitplan noch nicht bekannt.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Sachstand:

Die Hinweise wurden berücksichtigt und im Textteil unter anderem bei Kapitel „2.3 Immissionen“ ergänzt.

Immobilienrechtliche Belange

Grenzsteine und Kabelmerkmale sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Sachstand:

Die Hinweise werden ggf. im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft

Bahngrund darf ohne vertragliche Abstimmung mit der DB AG nicht in Anspruch genommen werden.

Die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 BayBO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Sachstand:

Die Hinweise werden ggf. im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Festsetzung zu Abstandsflächen sind im Vorentwurf enthalten: „Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.“ (siehe Planteil, textliche Festsetzungen, Ziff. 1.3.2).

Fahrbahn

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

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen dürfen durch die Baumaßnahme keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Sachstand:

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Der Abstand von 3,50m zur Gleisachse darf keinesfalls, auch nicht durch geringfügige Überstände, eingeschränkt werden.

Entlang der Bahngrenze ist eine Einfriedung herzustellen. Dieser Zaun ist durch den Antragsteller auf dessen Kosten zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

Im Bereich von Kinderspielplätzen / Sportanlagen muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer der Sportanlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedigung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden. Die Errichtung eines Spielplatzes etc. in Bahnnähe sollte überdacht werden, ggf ist hier eine Vor-Ort-Begehung durchzuführen um eventuell auftretende Gefährdungen bereits im Vorfeld auszuschließen.

Insbesondere verweisen wir auf die geforderte Höhe von Ballfängen.

Sachstand:

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung soweit möglich berücksichtigt. Im Bereich der Bahnanlage wird auf Spielplätze usw. verzichtet. Eine Einfriedigung zwischen dem Baugebiet und dem öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg auf Bahngelände ist nicht sinnvoll.

Es darf durch die Errichtung des Wohngebietes zu keinem erhöhtem Verkehrsaufkommen auf dem Bahnparallelen Feldweg kommen, ggf. ist dies durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau und der Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Sachstand:

Die Hinweise werden soweit möglich berücksichtigt.

Der Feldweg ist als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet, und liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Seine Funktion als Fuß- (und Rad-)weg soll unverändert beibehalten werden. Es sind keine Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Flächen entlang der Bahnlinie geplant.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

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

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.

Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Sachstand:

Die Hinweise wurden berücksichtigt und im Textteil unter anderem bei Kapitel „2.3 Immissionen“ ergänzt. Die Hinweise sind ggf. im Zuge Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Konstruktiver Ingenieurbau

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.

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Dies gilt insbesondere für Straßenentwässerung. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Muss der Bereich innerhalb der ideellen Böschungslinie angeschnitten werden ist für den Baugrubenverbau ein geprüfter Standsicherheitsnachweis vorzulegen.

Die ideelle Böschungslinie ist wie folgt festgelegt:

Hierzu wird ein Dreieck konstruiert, dessen Spitze sich in der nächstgelegenen Gleismitte 1,50m über Schwellenoberkante befindet; die Dreiecksseiten verlaufen von diesem Punkt beiderseits in einer Neigung von 1:1,5 in Richtung des Geländes.

Umwelt

Da die Flächen der DB Netz AG hier nicht unmittelbar betroffen sind, bestehen keine Einwände und auch keine „Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“.

Sachstand:

Die Hinweise sind zu berücksichtigen.

Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn

Bei Bauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Sachstand:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Gutachten zu erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen, zu Immissionen und möglichen Beeinträchtigungen durch Erschütterungen sind beauftragt und werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Bezüglich der Parallellage von Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze) gegenüber dem Schienenweg sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen. Die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 sind grundsätzlich zu beachten. Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauarbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen / an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

Sachstand:

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Sachstand:

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH

Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik,

Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe

Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986

E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Online Bestellung: www.dbportal.db.de/dibs

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen.

Sachstand:
Die Hinweise werden berücksichtigt.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

+++ **Datenschutzhinweis:** Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

***** NEU bei DB Immobilien *****

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:
<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien-5750618>



Beschluss:

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten und wurden in den Textteil der Bauleitplanung übernommen. Gutachten zu erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen, zu Immissionen und möglichen Beeinträchtigungen durch Erschütterungen sind beauftragt und werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nur insofern vor: Der öffentliche Feld- und Waldweg auf Bahngelände (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) soll unverändert als Fuß- (und Rad-)weg genutzt werden und wird deshalb nicht mit einem Zaun abgetrennt. Hier werden in der gemeindlichen Abwägung die in der Stellungnahme vertretenen Belange geringer gewichtet als etwa die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Ja 15 Nein 0

16 Stellungnahme Bund Naturschutz - Kreisgruppe Bayreuth, vom 16.02.2021;

Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB, Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Kapellenberg“ in Creußen, Stadt Creußen, VG Creußen, Landkreis Bayreuth, Projekt-Nr.: 09519-436

Ihre Begründung (Textteil Seite 16, Kap. 2.7 „Grundwasser, Niederschlagswasser, Oberflächenwasser“, Plannteil 1.10 bis 1.12). Zum Punkt „Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen.“: Wir schlagen vor, dass Zisternen zur Regenwassernutzung anzulegen SIND und nicht nur empfohlen werden. Begründung: Die Erhaltung der Grundwassermenge gewinnt durch die menschenverursachte Erwärmung des Erdklimas auch regional in Oberfranken und lokal in der VG Creußen an nicht mehr zu vernachlässigende Bedeutung v. a. hinsichtlich der bereits derzeit vorhanden und zukünftig fortdauernden Veränderung des Niederschlagsregimes hin zu längeren Dürrezeiten unterbrochen von kurzen Stark- und Stärkst-Niederschlägen. Ein entsprechendes dem Klimawandel angepasstes Wassermanagement für das neugeplante o. g. Bauvorhaben sollte zwingend erstellt werden: a) Gewährleistung der natürlichen Niederschlagswasser-Versickerung, b) Vermeidung von Bodenversiegelung und c) Regenwassernutzung durch Rückhaltung, Zisternen etc. v. a. unter Berücksichtigung der Starkniederschläge für Brauchwasser und Grünflächen/Gartenbewässerung. Zudem: Das Anlegen und der Betrieb von reinen, bodenversiegelnde Schotter- bzw. Steinflächen (z.B. Hausumgrenzungen) muss nach unserer Auffassung generell im BBG untersagt werden. I. d. R. wird bei Schotter/Steinflächen ein Vlies oder eine Folie eingebaut und der Boden somit versiegelt und eine Niederschlagswasser-Versickerung verhindert. Zusätzliche Begründung: Bodenversiegelnde Schotter/Steinflächen heizen sich bei intensiver Sonneneinstrahlung extrem auf und generieren so zusätzliche Hitze und bioklimatischen Stress für Menschen. Bepflanzte Flächen hingegen wirken (neben anderen positiven Eigenschaften) durch die Verdunstungsleistung (Evapotranspiration, Verdunstungskälte) bei heißen Wetterlagen abkühlend und können zu einer Minderung der bioklimatischen Belastung führen.

Sachstand:

Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen.“ (Ziff. 2.7, siehe auch 1.12). Weitere Ansätze können im Zuge der Erschließungsplanung behandelt

werden. Eine Festsetzung zu Zisternen, die dann auch überwacht werden müsste, ist nicht gewollt.

Ein Hinweis auf den gewünschten Verzicht auf **Schottergärten** ist im Bebauungsplan enthalten; ein Verbot von Schottergärten durch Festsetzung wird nicht aktuell gewünscht, da dies Kontrollen erfordern würde und möglicherweise Rechtsstreitigkeiten zur Folge hätte. Die Verwaltung prüft ob Schottergärten nach aktuellem Rechtsstand nicht schon verboten sind.
Versiegelung siehe unten.

Planteil 1.7: Vermeidung von Bodenversiegelungen (BauGB §1a). Die Errichtung von Nebenanlagen (ausgenommen Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Wärme) wie Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen widerspricht der gesetzlichen Intension der Vermeidung von unsinniger Bodenversiegelung, der Erhaltung der Leistungsfähigkeit von Natur und Umwelt. Die (falls überhaupt) benötigten Anlagen müssen innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen beschränkt bleiben.

Sachstand:

Aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans vom 07. Dezember 2020: Festsetzung 1.3.1: „Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. ...“. Damit sollen auch Grenzgaragen und Mülltonnenhäuschen grundsätzlich unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein.

Ihre Begründung Textteil 2.10, Planteil 1.5 und 1.6:

Dachbegrünungen sind bioklimatisch nur von untergeordneter Bedeutung, zumal eine ausreichende (automatische), teure Bewässerung auf den Dachflächen garantiert werden muss. Sinnvoller sind umfangreiche Begrünungen (ohne Gifteinsatz) der Bodenflächen (Auflockerung Verkehrsflächen, KFZ Stell/Parkplätze, sonstig. versiegelter Freiflächen) z. B. durch extensive Blühstreifen, Baumpflanzungen (Beschattung, Staubfilterung), Hochbeete etc. und Fassadenbegrünungen. Auch sind zur Regulierung des Wärme/Hitzeaushaltes helle/weiße Fassaden, Dachmaterialien und sonstige Baukörperoberflächen (Erhöhung der Albedo, Minderung der Wärme-Absorption) festzuschreiben.

Anstatt Dachbegrünung, mit sehr zweifelhaftem Nutzen zur Minderung bioklimatischer Stressfaktoren im Boden-Niveau (Aufenthaltsraum der Menschen), sind Sonnenkollektoren zwingend vorzuschreiben und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten abgestimmt sein. Zur effektiven Nutzung der Solarenergie muss die Lage der Dachflächen entsprechend der jeweils pro Gebäude bestehenden örtlichen Begebenheiten optimal exponiert und geneigt im BBP vorgeschrieben werden (siehe <https://www.solare-stadt.de/region-bayreuth>). Achtung: Falls Sonnenkollektoren nur prinzipiell zugelassen werden, gilt trotzdem, dass vorgehend für eine künftige, effektive Nutzung der Solarenergie die Lage der Dachflächen entsprechend der jeweils pro Gebäude bestehenden örtlichen Begebenheiten optimal exponiert und geneigt im BBP vorgeschrieben werden muss.

Ihr Satz: „Aus städtebaulichen Gründen wird eine Firstrichtung parallel zu mindestens einer Parzellengrenze, idealerweise parallel oder rechtwinklig zum Straßenrand empfohlen.“, macht dahingehend überhaupt keinen Sinn!!

Sachstand:

*Bei einer extensiven **Dachbegrünung** ist eine Bewässerung in der Regel nur in der Anwuchs- und Entwicklungsphase nach der Pflanzung in den ersten Monaten notwendig.*

*Umfangreiche **Begrünungen** sind unter Ziff. 1.16 Bepflanzung - öffentliche Flächen (u. a. Heckenpflanzung zur Ortsrandeingrünung) und 1.17 Bepflanzung - private Flächen, sowie bei den Ausgleichsflächen festgesetzt. Zudem werde unter 2.16 im Textteil „weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft“ im Interesse des Ortsbildes empfohlen.*

*Die **Versiegelung** von Flächen auf das notwendige Mindestmaß ist bereits unter Ziff. 1.12 festgesetzt: „Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren, Garagenvorplätze und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden ...“ (siehe Auszug aus den Festsetzungen)*

Festsetzungen und Hinweise im Entwurf:

1.12 Versiegelung

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren, Garagenvorplätze und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (zum Beispiel Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

Unverschmutztes Dachwasser muss, sofern es nicht wieder genutzt wird, weitestgehend breitflächig unter Nutzung der belebten Bodenzone versickert werden. Die Verwendung von Regenwasserzisternen für Brauchwasser und zur Gartenbewässerung ist zugelassen (und wird empfohlen).

Hinweis: Die Anlage von „Schottergärten“ wird abgelehnt.

Den Vorgaben von Art. 7 BayBO (Bayerische Bauordnung) ist nachzukommen: „ ... Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind ... wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und ... zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen ...“.

Sachstand:

*Eine **Fassadenbegrünung** wird unter Ziff. 1.18 festgesetzt: „Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebiets anzubringen. (...)“. Weitere Vorgaben für die Fassadengestaltung greifen zu sehr in Eigentumsrechte ein.*

*Eine **Verpflichtung für PV Anlagen** auf Dächern wird auf Wunsch des Stadtrates nicht festgesetzt. Die Regelung der Nutzung regenerativer Energien über Festsetzungen und deren Kontrolle bedeutet einen unverhältnismäßigen Aufwand, eine Regelung wäre hier über Steuern / Förderung und damit den Preis wesentlich einfacher und mit weniger Eingriffen in die Rechte der Bewohner verbunden.*

*Aus städtebaulichen Gründen wird eine **Firstrichtung** parallel zu mindestens einer Parzellengrenze, idealerweise parallel oder rechtwinklig zum Straßenrand empfohlen. Dieser **Hinweis** unter Ziff. 2.10 soll auf die Bedeutung eines harmonischen Siedlungsbildes durch Vermeidung von Gebäuden, die schräg zur Straße stehen, hinweisen, verhindert aber nicht die Ausrichtung der Dachflächen zur Sonne hin und ermöglicht somit die Nutzung von PV-Anlagen. Eine festgesetzte Firstrichtung hingegen verhindert möglicherweise innovative neue Lösungen zur Nutzung der Sonnenenergie. Zur Klarstellung der Intentionen wurde der Hinweis zum Thema im Textteil wie folgt umformuliert:*

2.9 Firstrichtung, Sonnenergienutzung

Aus städtebaulichen Gründen wird eine Firstrichtung parallel zu mindestens einer Parzellengrenze, idealerweise parallel oder rechtwinklig zum Straßenrand empfohlen. Dabei ist eine zukunftsorientierte Firstausrichtung anzustreben, welche die effektive Nutzung der Sonnenenergie für Warmwasser bzw. Photovoltaik-Technik ermöglicht. Es empfiehlt sich weiter, zumindest den Einbau von Leerrohren für eine nachträgliche Auf- und Umrüstung für ressourcenschonenden und emissionsenkenden Maßnahmen vorzusehen. Kostenlose, hersteller- und produktneutrale Informationen sind zum Beispiel beim Solar-Rechner für die Region Bayreuth zu erhalten (<https://www.solare-stadt.de/region-bayreuth/>).

Ausgleich: Bei einem Eingriff gemäß BauGB von der hier beantragten Dimension (9,5 ha) ist IMMER mit einer Beeinträchtigung für Natur- und Umwelt auszugehen (daher die Ausgleichsregelung BNatSchG, BauGB).

Das Vorhaben wird auf die in unmittelbarer räumlicher Nähe befindlichen Biotop/Frei/Grünflächen (siehe Ihre Aufstellung im Textteil Seite 30, Abb. 7) erhebliche Auswirkungen haben.

Bzgl. der Erhaltung der vorhandenen Arten der Pflanzen- und Tierwelt im Eingriffsbereich müssen unserer Auffassung nach die vorhandenen Vegetationsstrukturen (v. a. entlang der nördlichen Abgrenzung zur B2 und der entspr. Biotopfläche und der Waldflächen im südwestlichen Bereich (St 2120) und südlich (Bahntrasse) nicht nur erhalten bleiben sondern a) nachhaltig durch Schutzstreifen und ausreichend Abstand zur Bebauung geschützt und b) als Ausgleich ökologisch aufgewertet werden. (Der Einbezug eines Teils des Biotops Nr. 6135-0111-001 auf Teilfl. Fl.Nr. 1239 ist nicht nachvollziehbar und sollte verhindert werden.)

Zum Schutz der vorhandenen Biotop/Frei/Grünflächen im BBG und angrenzend sind zudem eine den Bestand sichernde Abgrenzung und Maßnahmen gegen Beschädigungen während der Erschließungs- und Bauzeit vorzunehmen.

Zudem halten wir für die nordwestliche/nördliche Grenze des Eingriffsgebietes zur B2 und zum kartierten Biotop eine Erweiterung des Abstandes zur Bauzone/Grenze und Vergrößerung der Schutzzone für nötig (z. B. auf Kosten der sog. „Anbauverbotszone“). Zudem wäre der Verzicht auf den von Ihnen geplanten Fußweg entlang dieser Grenze anzudenken. Gleiches gilt für die südöstliche Grenze zur Bahnlinie. Auch hier wäre eine Verbreiterung der Schutzzone (auch hinsichtlich Lärmschutz) zu fordern.

Ansonsten halten wir die im Textteil, Umweltbericht ab Schritt 4, Seiten 75 bis 80 für durchaus angemessen und als Mindestziel im BBP festzuschreiben.

....

Sachstand:

Zur Richtigstellung: Die biotopkartierte Fläche mit der Nr. 6135-0111-001 liegt zwar teilweise im Geltungsbereich, es erfolgen hier jedoch keine Eingriffe – der Bestand bleibt unverändert erhalten und wird als „Grünfläche“ festgesetzt. Grundsätzlich sind nach dem Bayerischen Leitfaden zu Eingriffsregelung Grünflächen nicht als Eingriffsflächen zu werten.

Der Abstand der Baugrenze bis zum Gehölzbestand von 25 m (Anbauverbotszone Baumbestand) im nördlichen Geltungsbereich ist ausreichend groß.

Der Abstand der Baugrenze zur Bahnlinie beträgt im Süden ca. 30 m.

„Anbauverbotszone“ bedeutet nur: Hier darf nichts gebaut werden. Die grünen Flächen sind als „Grünfläche“ festgesetzt, große Bereiche davon sogar als „Ausgleichsfläche“ mit festgesetzten Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung und können als Pufferflächen dienen.

Die vorhandenen Gehölzbestände im Westen und entlang der Bahnlinie werden durch naturnahe Anpflanzungen auf Ausgleichsflächen ergänzt und aufgewertet.

Entlang der Grünflächen und Ausgleichsflächen ist ein Pflegeweg zwingend erforderlich. Zur Sicherung der Ausgleichsflächen (nicht nur während der Bauzeit) ist in der Regel eine Einzäunung erforderlich.

Der Lärmschutz wird durch Gutachten geprüft und die Vorgaben des Gutachtens in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Beschluss:

Die vorgebrachten Belange sind grundsätzlich zu beachten, die Hinweise werden so weit möglich in den Festsetzungen, Hinweisen und im Textteil des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplan-Änderung berücksichtigt.

Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans verbleibt

- in Bezug auf die verpflichtende Nutzung regenerativer Energien;
- in Bezug auf die Festsetzung verpflichtender Zisternen;
- in Bezug auf das Verbot von Schottergärten durch Festsetzung;
- in Bezug auf die Festsetzung verpflichtender Sonnenkollektoren;
- in Bezug auf die Festsetzungen zu Eingrünung, Begrünung, sowie zu Dachflächengestaltung und –ausrichtung und zur Fassadengestaltung;

hier werden in der gemeindlichen Abwägung Belange wie die Rechte und Wohnbedürfnisse der Bevölkerung höher gewichtet als die verbleibenden Beeinträchtigun-

gen etwa des Belanges (Klima- /) Naturschutz, beziehungsweise es werden Festsetzungen, die nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand kontrolliert werden können, für nicht sinnvoll gehalten.

Ja 15 Nein 0

16 Stellungnahme Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Bayreuth, vom 24.02.2021;

Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB, Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet; Kapellenberg“ in Creußen Stellungnahme

wir bedauern den großflächigen Verlust der überplanten Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung. Wir sehen diesbezüglich landwirtschaftliche Interessen berührt. Wir gehen davon aus, dass die Eigentümer mit der Bereitstellung der Flächen einverstanden sind. Der Umfang der Ausweisung erscheint uns großzügig, jedoch letztlich nachvollziehbar. Wir äußern den Wunsch, neben der Bebauung des neuen Baugebietes die Wohnraumbeschaffung im Altbestand des Stadtgebietes zu betreiben. Wir hoffen, dass dadurch vermieden werden kann, dass in absehbarer Zeit weitere großflächige Neuausweisungen durchgeführt werden müssten. ✓

Konkrete Planungen, die dem Vorhaben entgegenstehen sind uns nicht bekannt.

Sachstand:

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen und die teilweise Flächenversiegelung sind nicht ausgleichbar. Die überplante Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) nicht als Flächen für die Landwirtschaft, sondern als Wohnbaufläche dargestellt.

Beschluss:

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten. Eine vorrangige Innenentwicklung ist gewünscht und soll auch weiterhin von der Verwaltung vorangetrieben werden. Ein Konflikt der vertretenen Belange mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt vor in Bezug auf den Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen. Hier werden in der gemeindlichen Abwägung Belange wie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung höher gewichtet als die Beeinträchtigungen der Belange Landwirtschaft und (Klima- /) Naturschutz.

Ja 15 Nein 0

B. Abwägung Einwendungen und Hinweise von Bürgern im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB);

18 Schreiben Anwohner und Anlieger am Baugebiet vom 23.02.2021;

....

Einwendungen zum Bebauungsplan „Kapellenberg“

....

hiermit übersende ich Ihnen fristgerecht Einwendungen zum Bebauungsplan „Kapellenberg“ in der Ausführung vom 07.12.2020, ausliegend zur Einsichtnahme im Zeitraum vom 25.01.2021 bis 26.02.2021, mit der Bitte um Berücksichtigung.

Vorab zur räumlichen Einordnung: Wir sind Anlieger auf dem Flurstück 1348/3, bebaut mit einem EFH.

Punkt 1.:

Das im Westen direkt angrenzende Grundstück mit der Flurnummer 1348 wurde laut o.g. Bebauungsplanentwurf u.a. mit einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz aufgenommen. Dies würde bedeuten, dass ca. 4m von unseren Wohn- und Esszimmern entfernt ein Spielplatz entstehen würde. An dieser Stelle befindet sich an unserem Haus zusätzlich ein Wintergarten mit Glasfront. Eine Beeinträchtigung durch Lärm im Haus wäre hier die Folge. Hier plädieren wir eindringlich für eine Rücksichtnahme auf bereits bestehende Anlieger.

Drei weitere Spielplätze sind auf dem gesamten Baugebiet eingeplant. Diese sind allesamt am Rand der Bebauung angeordnet. Nur dieser Spielplatz ist zwischen bestehenden Wohngebäuden, zu 2/3 noch dazu Altbestand, eingeplant.

Hier stellt sich die Frage, warum Spielplätze von den neuen Häusern im neuen Wohngebiet, weiter fern gehalten werden, als von denen bestehender Anlieger im angrenzenden alten Wohngebiet.

Spielplätze sind ohne Zweifel nötig und wichtig, aber regelmäßig auch ein Streitpunkt, da diese oft auch nicht regelkonform (Alter, Zeiten usw.) genutzt und Anlieger dadurch beeinträchtigt werden. Eine intelligentere Einplanung würde hier Erleichterung schaffen und nachfolgende Anpassungsmaßnahmen erweitern.

In dem Sinne appellieren wir eindringlich an Sie, die Nutzung als Spielplatz hier anzupassen hin zu einer z.B. lediglich bepflanzten Grünfläche, um die Widmung als Ausgleichsfläche aufrechterhalten zu können.

Sachstand:

Der Spielplatz wird aus dem Entwurf gestrichen, es wird „Wohnbaufläche“ festgesetzt.

Ausschnitt aus Vorentwurf



Ausschnitt aus Entwurf



Punkt 2.:

Ebenfalls in das Grundstück mit der Flurnummer 1348 hineinragend ist ein Reihendhaus geplant. Dazu wurde ein Bereich der geschlossenen Bauweise festgelegt, der entgegen der anderen Bereiche eine Grenzbebauung erlaubt. Dieser ist im Plan mit „WA C“ benannt. Während es bei einem Reihendhaus sicherlich erforderlich ist eine geschlossene Bauweise zwischen den Grundstücken zu definieren, führt diese Regel an den Außengrenzen der Reihendhäuser dazu, dass hier eine dichtere Bebauung zu bestehenden Häusern erfolgt, als dies in der Regel der Fall ist. Aus diesem Grund lässt §22 Abs.3 BauNVO hier explizit auch Abweichungen zu.

Darüber hinaus liegt das geplante Reihendhaus außerhalb der im Flächennutzungsplan definierten Wohnbaufläche. Die Planung erfolgte innerhalb der dort definierten Grünflächen. Als wir uns 2006 für den Kauf unseres Haus entschieden haben, war eines der Hauptkriterien, dass es drei unverbaute Seiten hatte. Damals wurde uns sogar eine Unverbaubarkeit dieser Seiten, wenn auch nicht rechtsverbindlich, genannt. Während das auf 2 Seiten aufgrund der Bahnlinie gesichert ist, war der Flächennutzungsplan mit den entsprechenden Einträgen als Grünland auf der Westseite maßgeblich. Auch wenn dies vielleicht keinen formaljuristischen Anspruch erfüllen mag, hilft es dennoch sich in unsere Situation versetzen und die Auswirkungen auf uns verstehen zu können.

Aus diesen Gründen appellieren wir an Sie die Planung dieser Reihenhäuser in der Form anzupassen, dass der Abstand zu unserem Grundstück erhöht wird.

Hier entscheiden Sie über die Abwägung zwischen der Rücksichtnahme auf langjährige, bestehende Bürger, oder die Bevorteilung potentieller neuer Bürger.

Sachstand:

Die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten, auch die Baugrenze lässt (schon im Vorentwurf) eine Grenzbebauung in Richtung bestehender Bebauung nicht zu. Trotz mit Planzeichen festgesetzter Baugrenzen sind immer die Mindest-Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Der Flächennutzungsplan ist grundsätzlich nicht parzellenscharf, Abweichungen sind in Grenzen möglich. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Beschluss:

Die vorgebrachten Belange sind grundsätzlich mit den im Sachstand genannten Richtigstellungen zu beachten, die Anliegen, Hinweise und Informationen werden in den Festsetzungen, Hinweisen und im Textteil des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplan-Änderung, sowie der Erschließungsplanung soweit möglich berücksichtigt.

Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans verbleibt bei der Bebauung von Parzelle 48. Hier werden im aktuellen Planungsstand die gleichen Vorgaben und Abstände wie im übrigen Baugebiet eingehalten.

In der gemeindlichen Abwägung werden die Belange wie Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung höher gewichtet als die verbleibenden Beeinträchtigungen der in der Stellungnahme vertretenen Belange

Ja 15 Nein 0

19 Schreiben Grundstückseigentümerin im Baugebiet vom 25.02.2021;

Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Kapellenberg" in Creußen
Fl.Nr. 1239 Gem. Creußen

Stellungnahme

der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes stehe ich als betroffene Grundstückseigentümerin positiv gegenüber. Nachfolgendes möchte ich gerne anmerken und um Berücksichtigung bitten.

1/ In der Plandarstellung ist auf Fl.Nr. 1239 ein möglicher Beispielbaukörper zu sehen. Es findet sich dazu aber keine Nutzungsschablone, diese bitte ich zu ergänzen. Wie in der Zeichnung dargestellt, sollte eine Bebauung mit einem schmalen langgestreckten eingeschossigen Baukörper in einer Länge von bis zu 35 m möglich sein.

Sachstand:

Die Nutzungsschablone wurde im Entwurf ergänzt.

2/ Bei Fl.Nr. 1239 handelt es sich um ein Grundstück mit uneinheitlichen Grenzverläufen. Zu deren Begradigung bin ich gerne bereit, benachbarte Flächen zu erwerben bzw. - für mich vorerst zweitrangig - Flächen zu tauschen. Einen ersten Entwurf lege ich bei.

Sachstand:

Der Einwand wurde soweit möglich im Entwurf berücksichtigt.

3/ Die Planung ist hinsichtlich der zentralen Müllsammelstelle im Abbiegebereich der Stichstraße überarbeitungswürdig. Die Stichstraße hat von der Sammelstelle bis zur weitest entfernten Grundstücksgrenze eine Länge von ca. 25 m. Insofern kommt bei dieser Länge für die Entsorgung des Hausmülls aus meiner Sicht eine Andienung durch rückwärtsfahrende Fahrzeuge in Betracht. Müllfahrzeuge selbst haben ja schon eine Länge von ca. 10 m, sie müssten also max. 15 m rückwärts fahren. Damit könnte die Sammelstelle entfallen und die entsprechende Fläche den anliegenden Parzellen zugute kommen.

Rückfragen zu den vorgenannten Punkten gerne.

Sachstand:

Eine Rückfrage beim Landratsamt Bayreuth, Bereich Abfallwirtschaft-Abfallrecht, erbrachte folgende Antwort:

*„Nach DGUV Regel 114 601 Branche Abfallwirtschaft Teil I: Abfallsammlung sind Rückwärtsfahrten, (...) zu vermeiden. Aufgrund dieser Tatsache ist die neue Schaffung einer gefährlichen Arbeitssituation, sprich Rückwärtsfahrt, nicht sachdienlich. ...“ (Mail vom 08.03.2021) – siehe auch oben Stellungnahme Nr. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.a-II.***

Der Sammelplatz wird – den Normen und Unfallverhütungsvorschriften entsprechend - auch weiterhin im Entwurf dargestellt.

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Belange sind grundsätzlich mit den im Sachstand genannten Richtigstellungen zu beachten, die Anliegen, Hinweise und Informationen werden in den Festsetzungen, Hinweisen und im Textteil des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplan-Änderung, sowie der Erschließungsplanung soweit möglich berücksichtigt.

Ein Konflikt der Einwände der Stellungnehmenden mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans verbleibt bei dem Erfordernis des Mülltonnen-Sammelplatzes:

Hier sind Normen und Unfallverhütungsvorschriften (Berufsgenossenschaft ...) zur Sicherheit der Fußgänger zu Grunde zu legen und werden hier höher gewichtet, als die in der Stellungnahme vertretenen Belange.

Ja 15 Nein 0

C. Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Stadtrat billigt den Entwurf des qualifizierten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Kapellenberg“ in Creußen unter Berücksichtigung der im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gefassten Beschlüsse, jeweils in der Fassung vom 05.07.2021. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren gemäß BauGB nach Einarbeitung des Immissionsschutz- und Erschütterungsgutachtens durchzuführen.

Ja 15 Nein 0

84. Bauleitplanung Gemeinde Speichersdorf; Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 "SO-Bürgersolarpark Speichersdorf"; Beteiligung als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB;

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Inhalt der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 17.06.2021 sowie vom Inhalt des Schreibens der Gemeinde Speichersdorf vom 11.06.2021 nebst dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 „SO – Bürgersolarpark Speichersdorf“. Belange der Stadt Creußen werden durch die Planung nicht berührt. Beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets von Bedeutung sind, liegen nicht vor. Einwendungen werden nicht erhoben.

Ja 13 Nein 0

85. Anfragen und Bekanntgaben am Ende der öffentlichen Sitzung;

Es liegen keine Anfragen und Bekanntgaben vor.

NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG

Gegen die Protokolle der Sitzung vom 10.05.2021 und 14.06.2021 werden keine Einwendungen erhoben. Diese gelten somit als genehmigt.

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

Martin Dannhäuser
Erster Bürgermeister

Gerhard Küffner
Protokollführer