



STADT CREUßEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES STADTRATES CREUßEN

Sitzungsdatum: Montag, 05.12.2022
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:45 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes in
Creußen, Bahnhofstraße 11, 95473 Creußen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Dannhäuser, Martin

Mitglieder des Stadtrates

Brendel, Denise
Busch, Harald
Freiberger, Georg
Hauenstein, Rainer
Lautner, Werner
Meyer, Stefan
Nols, Raimund
Ohlraun, Bernhard
Preißinger, Petra
Raimund, Maximilian
Schmidt, Toni
Sendelbeck, Elke
Stapelfeld, Claudia
Tauber, Mario
Theisinger, Oliver
van de Gabel-Rüppel, Renate

Schriftführer

Baumgärtner, Klaus

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

Bürgersprechzeit

- 154.** Bericht des Bürgermeisters und ggf. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung;
- 155.** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung BPlan Gewerbegebiet "BÜHL-WEST/OST" mit paralleler 12. Änderung Flächennutzungsplan; Abwägung der Stellungnahmen im Zuge §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; Fassung Billigungs- und Auslegungsbeschluss;
- 156.** Bauleitplanung Gemeinde Speichersdorf; Bebauungsplanverfahren Nr. 57 "Speichersdorf - Am Laibacher Weg"; Beteiligung als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB;
- 157.** Anfragen und Bekanntgaben am Ende der öffentlichen Sitzung;

Nichtöffentliche Sitzung

Erster Bürgermeister Martin Dannhäuser 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

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

- 1. Bürgermeister Dannhäuser gibt bekannt, dass die Interims-Kita „Blaichanger“ am 01.12.2022 seinen Betrieb aufgenommen hat. Derzeit werden 10 Kinder in der KITA betreut. Das volle Betreuerteam wird ab 02.01.2023 zur Verfügung stehen. Dann werden weitere Kinder die Einrichtung besuchen. Damit ist der Kinderbetreuungsbedarf in Creußen gedeckt.
- Im Jahr 2023 wird die Stad Creußen eine Schlüsselzuweisung in Höhe von 1.365.020 € erhalten. Das ist ein Plus von 93.448 € im Vergleich zur Zuweisung 2022.
- Am 26.11./27.11. fand in Creußen die Hausflurweihnacht statt. Die Veranstaltung, so 1. Bürgermeister Dannhäuser, war aufgrund des Engagements der Ausrichter und Beteiligten ein voller Erfolg. Das Rahmenprogramm war hervorragend organisiert. Die Besucher kamen aus nah und fern. 1. Bürgermeister Dannhäuser bedankt sich bei allen mitwirkenden Personen für die gelungene Veranstaltung.
- Am 02.12.2022 und 09.12.2022 finden die After-Work-Partys statt. Dazu ergeht herzliche Einladung. Bei der Verlosung am 09.12.2022 warten interessante Preise auf die Besucher.
- Ab dem 01.01.2023 zieht sich die AOK aus der Fläche zurück und auch in Creußen findet ab diesem Zeitpunkt keine Sprechstunde der AOK statt.
- Die Übergabe des Friedenslichtes findet am 18.12.2022 um 18.00 Uhr in St. Marien statt. Hierzu ergeht herzliche Einladung.
- Auf Anfrage von Elke Sendelbeck führt 1. Bürgermeister Dannhäuser aus, dass die Stadtratssitzung nach Redaktionsschluss für das Mitteilungsblatt aufgrund der umfangreichen Abwägung auf 18.00 Uhr vorgezogen wurde. So wurde auch die Sitzung amtlich bekanntgemacht und in der Einladung entsprechend vermerkt.
- SR'in van de Gabel-Rüppel bitte um Ergänzung des Protokolls dahingehend, dass sie in der öffentlichen Sitzung zum Baugebiet Kapellenberg darauf hingewiesen habe, dass keine Verzögerungen mehr stattfinden sollten. Sie bittet dies aufzunehmen.
- 1. Bürgermeister Dannhäuser berichtet vom konstruktiven und tiefgehenden Gespräch mit der BI Bühl zur Erweiterung des Gewerbegebietes. Es wurden entsprechende Zugeständnisse gemacht, die in die Bauleitplanung Eingang finden.

155. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung BPlan Gewerbegebiet "BÜHL-WEST/OST" mit paralleler 12. Änderung Flächennutzungsplan; 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 24.11.2022 und vom Inhalt der durch das Ingenieurbüro RENNER + HARTMANN CON-

SULT GmbH, Amberg, vorgelegten Abwägungsvorschläge vom 23.11.2022. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) nach Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Creußen vom April 2021, Nr. Ausgabe 6, in der Zeit vom 12.04.2021 bis einschließlich 14.05.2021 durchgeführt wurde. Den Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit E-Mail vom 08.04.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme zu der Bauleitplanung bis zum 14.05.2021 gegeben (§ 4 Abs. 1 BauGB).

A. Abwägung Stellungnahmen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

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

- Regierung von Oberfranken, Bayreuth;
- Kreisheimatpfleger Landkreis Bayreuth;
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg;
- Landesamt für Denkmalpflege, München;
- Gemeinde Emtmannsberg;
- Gemeinde Prebitz;
- Markt Schnabelwaid;
- Gemeinde Haag;
- Gemeinde Hummeltal;
- Stadt Bayreuth;
- Stadt Pegnitz;
- PLEdoc GmbH, Essen;
- Landesjagdverband Bayern e.V., Feldkirchen;
- Verein Naturpark Fränkische Schweiz – Frankenjura.

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 13.04.2021;
Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine Einwände.
- 02 Stellungnahme Handwerkskammer für Oberfranken, Bayreuth, vom 28.04.2021;
Keine Äußerung.
- 03 Stellungnahme IHK für Oberfranken, Bayreuth, vom 12.05.2021;
[...]. Gegen die vorliegende Planung erheben wir keine Einwände.
- 04 Stellungnahme Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3, Bonn, vom 08.04.2021;
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.

05 Stellungnahme Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth, vom 06.05.2021;

[...] nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o. g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

06 Stellungnahme Gemeinde Speichersdorf vom 30.04.2021;

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

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Creußen nimmt Kenntnis vom Eingang der Stellungnahmen 01 bis 06. Es bestehen keine Einwände. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

Ja 17 Nein 0

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

07 Stellungnahme Landratsamt Bayreuth vom 26.05.2021;

Ziff. I. Baurecht

das Landratsamt Bayreuth nimmt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: 26.10.2020) sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bühl – West/Ost“ (Stand: 26.10.2020) wie folgt Stellung:

I. Baurecht

- 1) Die Zufahrtssituation sollte möglichst eindeutig und konkret im Bebauungsplan dargestellt werden. Gerade bei der West-Erweiterung können die Zufahrtswege von der bestehenden Ortverbindungsstraße aus laut Bebauungsplan „noch variieren“. Bei der Ost-Erweiterung hingegen ist keinerlei Zufahrt bisher eingezeichnet. Sollte es sich nicht nur um die reine Erweiterung des Firmengeländes in östliche Richtung handeln, so wären die möglichen Zufahrten zu ergänzen. Außerdem sind Sichtdreiecke in der Planzeichnung einzuzeichnen.

Sachstand:

Die Hinweise und Einwände sind grundsätzlich zu beachten und wurden, soweit möglich und erforderlich im Bebauungsplan ergänzt:

So werden Sichtdreiecke auf Basis der aktuellen Planung eingezeichnet.

GE Teil West: Die Bauleitplanung schafft die Grundlagen für die Erschließungs- und Detailplanung, deshalb kann die endgültige Planung nicht im schon im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

GE Teil Ost: Die Erschließung der Erweiterungsflächen der Firma Pass-Stanztechnik erfolgt vorerst ausschließlich über das bestehende Firmengelände und die bestehende Zufahrt. Eine mögliche geplante Straße in Richtung „Im Gärtlein“ und deren Anbindung an die Staatsstraße (z.B. Linksabbiegerspur) ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

- 2) Die Trennung der Gebiete aufgrund unterschiedlicher Emissionskontingente (GE, GEe 1 und GEe 2) muss in der Planzeichnung deutlich dargestellt werden. An dieser Stelle sind die Gebiete sowie die Grenzen eindeutig zu bestimmen und ggf. durch Farben, Linien oder Schattierung darzustellen. Bei dem bisherigen Bestand (außerhalb des Geltungsbereiches) können die eingezeichneten unterschiedlichen Emissionskontingente entfallen.

Sachstand:

Ein neues Immissionsschutzgutachten wird erstellt und ist Grundlage der weiteren Planung. Die Hinweise und Einwände sind zu beachten und wurden im Bebauungsplan ergänzt.

- 3) Die hervorgehobenen Flurnummern in roter Farbe und vergrößerter Schrift können ebenso entfallen.

Sachstand:

Dem wurde entsprochen.

- 4) Die „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ passen farblich nicht mit der dargestellten Planzeichnung überein.

Sachstand:

Dies wurde angepasst.

- 5) Die Wegesymbolisierungen sollten überarbeitet werden und gem. Planzeichenverordnung angepasst werden.

Sachstand:

Der Hinweis ist zu beachten. Die Wegesymbolisierungen sind der Planzeichenverordnung zu entnehmen. Hierbei ist zu beachten, die per Planzeichen im Planteil aufgezeigten Radwege entlang der Staatsstraße sind nicht mit Lage festgesetzt, sondern als Hinweis auf eine spätere Planung zu verstehen. Hier soll eine Trasse für den gewünschten Radweg freigehalten werden.

- 6) Bei der östlichen Erweiterung fehlt die Baugrenze im westlichen Bereich (zur bestehenden Firma).

Sachstand:

Auf die Darstellung der Baugrenze wurde bewusst verzichtet, da es sich hier um eine Erweiterung des bestehenden Betriebes handelt. Die bestehende Baugrenze wurde erweitert. An die bestehende Baugrenze wurde angeschlossen.

- 7) Folgender Absatz/Passus ist in den textlichen Festsetzungen noch zu ergänzen.

„Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.“

Sachstand:

Der Hinweis wurde berücksichtigt und im Plan- und Textteil des Bebauungsplans ergänzt.

- 8) Die Ortsstraße Fl.-Nr. 375 ist zeichnerisch nicht nachvollziehbar.

Sachstand:

Der Verlauf der neuen Ortsstraße orientiert sich an der Bestandsvermessung sowie den aktuellen Luftbildern. Die westliche Abgrenzung der neuen Fahrbahn entspricht im Wesentlichen der westlichen Abgrenzung der vorhandenen Fahrbahn.

9) Die Anbauverbotszone ist zeichnerisch eindeutig darzustellen.

Sachstand:

Die Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan als Planzeichen (Zickzack-Linie laut PlanZV 15.8) nachrichtlich übernommen und beträgt 20,00 m zur St 2184 (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie Art. 23 und 24 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG).

Zur besseren Lesbarkeit wird wiederholt ein Textlicher Hinweis eingefügt.

10) Wir bitten die Planungen hinsichtlich der Linksabbiegerspuren auf der Staatstraße St. 2184 abschließend konkret mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth abzustimmen und in der Planzeichnung entsprechend darzustellen.

Sachstand:

Eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt ist erfolgt, eine abschließende Planung ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich – siehe hierzu Sachstand zu **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** Die Erschließungsplanung baut auf der Bauleitplanung auf.

11) Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist angeblich anhand einer Grafik/Skizze im Bebauungsplan dargestellt. Diese Grafik ist allerdings in der Planzeichnung nicht vorzufinden.

Sachstand:

In der Festsetzung auf dem Planteil des Bebauungsplans, Ziff. 1.2 wird auf die Grafik zur Bezugshöhe hingewiesen, die im Textteil unter Ziff. 1.2 (Seite 7) zu finden ist.

12) Die Verfahrensvermerke im Bebauungsplan sind zu überarbeiten und die Rechtsgrundlagen entsprechend anzupassen (-> Bekanntmachung der FNP-Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB).

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten. Die Verfahrensvermerke wurden überarbeitet.

13) Wir gehen davon aus, dass aufgrund der mittlerweile erreichten Größenordnung des Gewerbegebietes die Regierung von Oberfranken (Landesplanung) am Verfahren beteiligt wurde. Auf die Stellungnahme wird insoweit verwiesen.

Sachstand:

Die Regierung wurde im Zuge des Verfahrens beteiligt, es wurde jedoch keine Stellungnahme abgegeben.

Ergänzend möchten wir noch darauf hinweisen, dass durch die Erweiterung des Gewerbegebietes „Bühl West/Ost“ mit ca. 77.700 Quadratmetern zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapellenberg“ mit einer Fläche von ca. 95.000 Quadratmetern und der Erweiterung des Gewerbegebietes „Oberm Brunnen“ mit einer Fläche von ca. 40.000 Quadratmetern (in den nächsten ca. 1 bis 2 Jahren) der Grundsatz der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der anstehende Flächenverbrauch nochmals eingehend durch die Stadt Creußen geprüft werden sollte.

Schließlich sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (natürlich auch neben den Belangen von Wirtschaft, Ausbau der Infrastruktur und Sicherung/Schaffung von Arbeitsplätzen) auch insbesondere Belange des Umweltschutzes, der sozialgerechten Bodennutzung sowie Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Gerade die Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung rückt mehr denn je in den Fokus und wird zukünftig im Rahmen der Bauleitplanung eine wesentliche Rolle spielen. Auch hier sollten geeignete Mittel oder Maßnahmen ergriffen werden, um das Vorhaben bestmöglich bürger- und umweltverträglich zu gestalten. Einige Ansätze sind den Planunterlagen bereits zu entnehmen.

Letztlich lässt sich aber festhalten, dass aufgrund der Vielzahl an Unstimmigkeiten, notwendigen Änderungen oder Ergänzungen eine abschließende, vollumfängliche Stellungnahme des Landratsamtes Bayreuth nicht möglich ist. Außerdem sollte der Bebauungsplan gerade im Hinblick auf die politische Brisanz des Vorhabens (Bürgerinitiative: „Gewerbegebietserweiterung – Nicht mit uns“) gänzlich durch das Ing.-Büro und ggf. die Stadt Creußen überarbeitet und nochmals geprüft werden.

Im Rahmen der erneuten förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird dann durch das Landratsamt Bayreuth nochmals eine Prüfung/Betrachtung des Bebauungsplanes erfolgen.

Sachstand:

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung, sowie die Beschränkung des Flächenverbrauchs wurde durch die Stadt Creußen geprüft. Der Erweiterungsbedarf im GE Bühl ist im Wesentlichen durch bereits ansässige Unternehmen bedingt. Auch bei den anderen Bauleitplanverfahren sind diese Punkte jeweils eine wesentliche Grundlage der Planung. Die Hinweise und Einwände sind zu beachten, diese Belange liegen der Bauleitplanung zu Grunde. Auch die Bedenken und Anliegen der Bürger sind ein wesentlicher Teil der vorliegenden Bauleitplanung. Es erfolgt eine weitere Beteiligung im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Ziff. II. Immissionsschutz

II. Immissionsschutz

Grundsätzlich bestehen keine Einwände. Jedoch sollten Betriebsleiterwohnungen explizit ausgeschlossen werden, damit keine neuen Immissionsorte entstehen, durch die die festgelegten Geräuschkontingente der einzelnen Teilflächen eventuell ausgehebelt werden.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes „Bühl“ wurde im Gutachten Nr. 170145 vom 31.08.2017 und im ergänzenden Gutachten Nr. 190140 vom 29.04.2019 der LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH beleuchtet. In dem Gutachten wurden die Vorbelastung durch das schon bestehende Gewerbegebiet und die Zusatzbelastung durch die geplante Erweiterung im Westen und Osten betrachtet.

Aufgrund der Vorbelastung wurden die Erweiterungen im Westen und Osten nach DIN 45691:2006-12 so kontingentiert, dass die Gesamtbelastung durch den Bestand und die Erweiterung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet. Daher bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Das Gutachten wurde auf Plausibilität geprüft.

Sachstand:

Grundsätzlich bestehen keine Einwände. Die Hinweise und Einwände sind zu beachten, so sind Betriebsleiterwohnung nicht zulässig. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor. Um die Bedenken der

Anwohner besonders zu beachten, wurde ein weiteres Immissionsschutzgutachten beauftragt, um sicherzustellen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zulässig werden.

Ziff. III. Naturschutz

III. **Naturschutz**

Zum Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Mit der Eingriffsbilanzierung und dem gewählten Kompensationsfaktor besteht Einverständnis. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Bebauungsplan vollständig festzusetzen. Es besteht derzeit noch ein Defizit von 7.175m² Ausgleichsfläche. Die externen Ausgleichsflächen sind im Planteil darzustellen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zur Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen sind die Planzeichen der PlanZV anzuwenden.

In der Pflanzenliste unter 1.16 ist eine sehr große Anzahl sehr niedriger Sträucher enthalten, die zur Eingrünung der hohen Baukörper wenig geeignet sind. Diese Arten (Stachelbeere, Brombeere, Kratzbeere, Himbeere, Kriechende Rose) sollten durch geeignetere, höhere Sträucher ersetzt werden.

Sachstand:

*Die Hinweise sind zu beachten. Dem Entwurf zum Bebauungsplan wird ein **Plan mit den externen Ausgleichsflächen**. In der Pflanzenliste in der **Grünordnungsplanung** sind neben den niedrigen Sträuchern auch höhere heimische Straucharten aufgeführt, wie Haselnuss, Schlehe, Hartriegel, Holunder...), diese Liste ist eine Liste aus der für die Anpflanzung im Zuge der späteren **Grünplanung** Arten auszuwählen sind. Der angesprochene Punkt ist hierbei zu beachten.*

Ziff. IV. Wasserrecht

IV. **Wasserrecht**

Das Vorhaben liegt weder in einem vorläufig gesicherten bzw. festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch in einem Wasserschutzgebiet.

Schmutzwasser

Die Entwässerung im Gewerbegebiet „Bühl“ erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Bayreuth zugeleitet.

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.

Niederschlagswasser

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.

Dem Bebauungsplan ist zudem die Planung eines Regenrückhaltebeckens zu entnehmen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass zumindest hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wird.

Im Übrigen verweisen wir ggf. auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof.

Sachstand:

*Die Hinweise und Einwände sind zu beachten. Wie stets sind – soweit erforderlich – im Zuge der Erschließungsplanung die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ist unter Nr. „**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**“ zu finden.*

Ziff. V. Sonstiges

V. Sonstiges

Von Seiten des Kreisbrandrates, FB 50 – Gesundheitswesen, FB 20 – Kommunales, FB 40 – Bodenschutzrecht und des Behindertenbeauftragten wurden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.

Von Seiten des FB 40 – Abfallrecht wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben. Wir bitten an dieser Stelle nochmals eigenständig mit der entsprechenden Fachstelle in Kontakt zu treten (Herr Bittner – Tel.: 0921-728/401).

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

Sachstand:

Die Hinweise und Einwände sind zu beachten. Um eine Stellungnahme des FB 40 – wurde nochmals gebeten. Am 01.7.2022 (07:41) wurde per Mail mitgeteilt: „... auch von Seiten der Abfallwirtschaft bestehen keine Bedenken. ...: Abfallwirtschaft - Abfallrecht - Landratsamt Bayreuth ...“.

Beschluss:

Die vorgebrachten Belange sind grundsätzlich zu beachten. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verbleibt. Fertige Erschließungs- und Detailplanungen, die vor Satzungsbeschluss gemacht werden, müssen bei Änderung des Bauleitplans, umgeplant werden. Diese werden deshalb zum aktuellen Verfahrensstand nicht beauftragt und können auch nicht in die Bauleitplanung eingearbeitet werden.

Ja 17 Nein 0

08 Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth - Münchberg vom 10.05.2021;

zum vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbegebiet Bühl West / Ost" nimmt das AELF Bayreuth wie folgt Stellung:

Stellungnahme des Bereichs Landwirtschaft:

Die Flurnummern auf der das geplante Gewerbegebiet verwirklicht werden soll, werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Flächen liegt bei 36 (34 bis 38) Bodenpunkten, was dem Durchschnitt des Landkreises Bayreuth entspricht.

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. Es wird deshalb empfohlen, mit dem Verbrauch von landwirtschaftlicher genutzter Fläche sparsam umzugehen.

Die Bauwerber sind in geeigneter Weise darüber zu informieren, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen Immissionen, wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten können. Diese Immissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können, sind zu dulden.

Die ungehinderte Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen muss gewährleistet sein, auch während der Bauzeit.

Stellungnahme des Bereichs Forsten:

Wald im Sinne des Art. 2 Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) ist von o. g. Planung nicht betroffen. Somit bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Einwendungen gegen das Vorhaben.

Weitere land- und forstwirtschaftliche Belange sind aus unserer Sicht nicht betroffen.

...“

Sachstand:

Die Hinweise und Einwände sind zu beachten und wurden in den Hinweisen zum Bebauungsplan (Ziff. 2.1) sowie im Umweltbericht (Ziff. 4.4) berücksichtigt.

Beschluss:

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

Ja 17 Nein 0

09 Stellungnahme Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth, vom 15.04.2021;

× Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bühl West / Ost" in Creußen <small>476, 477, 477, 478/2, 479, 480, 481, 482, 523, 522, 521, 520, 519, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 496, 493/2, 493, tlw. TF, Gmkg Creußen</small> für das Gebiet × mit Grünordnungsplan	
2.	Träger öffentlicher Belange Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-Mail-Adresse und Tel.-Nr.) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth Wittelsbacherring 15, 95444 Bayreuth poststelle@adbv-bt.bayern.de; Telefon: 0921-76468-0; FAX: -12;

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. Die Umfangsgrenze des Planungsgebiets ist noch nicht vollständig vermessen. Die Flurstücksgrenzen der betroffenen Flurstücke sind teilweise noch nicht ausreichend vermessen. Die Angabe der Katasterfläche ist daher teilweise ungenau. Aus Sicht des ADBV besteht hier Handlungsbedarf in Form einer Abmarkung der Umfangsgrenze.</p> <p>Bei der Erschließung der Gewergrundstücke/Gebäude sollten - ggf. in Absprache mit Netzbetreibern - bereits Leerrohre (Speedpipes) eingebracht werden, um die Gebäude mit zukunftsfähiger Breitbandtechnik FTTB/FTTH versorgen zu können. Eine zusätzliche Förderung "weißer Fleck" über die BayGibitR kommt hier nicht in Betracht. 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. Wir bitten um rechtzeitige Information, falls von Seiten der Stadt Creußen Vermessungsarbeiten betreffend eventueller Zerlegungen / Grenzmittlungen vorgesehen sind.</p>
-----	--

Beschluss:

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

Ja 17 Nein 0

10 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Hof vom 14.05.2021:

Beteiligung GE Bühl West-Ost, Creußen

zu o.g. Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt aus wasserwirtschaftlicher Sicht

Stellung:

1. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplanes 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.

2. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz

Die Gewerbeflächen können durch den Ausbau des vorhandenen Wasserleitungsnetzes mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden. Ob aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage im Falle der Ansiedlung von wasserintensiven Betrieben eine ausreichende Menge bereitgestellt werden kann, wäre vom ZV Creußener Gruppe zu beurteilen.

Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet liegen uns nicht vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden.

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

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 berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

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.

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist bereits eine Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage öffentlich zugänglicher Quellen (Übersichtsbodenkarte Bayern, Umweltatlas Boden, Denkmatalas Bayern...) erfolgt (siehe Ziff. 4.4). Als Vermeidungsmaßnahme dienen die Festsetzungen zur Versiegelung, Ziff. 1.21:

„Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrassen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).“

3. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Auf dem geplanten Gelände soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert oder einer geeigneten Maßnahme der Wiederverwendung zugeführt werden.

Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Flächenversickerung oder Muldenversickerung auf den einzelnen Grundstücken vorteilhaft. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versicke-

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

Einwendungen

1. Immissionen, Lärmschutz

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

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten und sind bei den Hinweisen im Textteil enthalten (Ziff. 2.1).

2. Erschließung West

Bezüglich der Erschließung des Gewerbegebiets hat am 12.02.2020 eine Besprechung zwischen der Stadt Creußen und dem Staatlichen Bauamt Bayreuth stattgefunden.

Wir weisen darauf hin, dass im Zuge der St 2184 eine Linksabbiegespur richtlinienkonform (RAL: Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) zu errichten ist.

Gemäß der Besprechung ist er Erschließungsaufwand und Bau einer Linksabbiegespur von der Stadt Creußen zu tragen, gem. Art 32 Abs. 1 Satz 2 BayStrWG.

Die Aufstell-, Verzögerungs- und Verziehungsstrecke des Linksabbiegers Typ LA3 wird verlangt. Die entstehenden Unterhaltungsmehrkosten im Zuge der Staatsstraße sind abzulösen (Art. 33 Abs. 3 BayStrWG).

Hierzu ist eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth zu schließen, hierzu ist uns rechtzeitig eine Detailplanung des Einmündungsbereichs vorzulegen.

Im Zuge der Detailplanung sind folgende Nachweise zur neuen Straßenkreuzung zu erbringen:

- Leistungsfähigkeit gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen), unter Berücksichtigung des östlich gelegenen Knotenpunkts
- Befahrbarkeit mit Bemessungsfahrzeugen
- ausreichende Sichtverhältnisse (Anfahr-/Haltesichtweiten) nach RAL.

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten. „Den Vorschlag einer Kreuzungsvereinbarung erstellt das StBA ... jeweils auf Grundlage der Detailplanung (kein Hindernis für die Bauleitplanung)“ (Besprechung mit dem StBA Bt am 27.04.2022). Die Detailplanung usw. u.a. der Linksabbiegerspur erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung, nicht im Zuge der Bauleitplanung, ebenso die Erbringung der nötigen Nachweise.

3. Bepflanzung

Bepflanzungen sind gem. RPS mit einem Abstand von mind. 7,50 m vom befestigten Rand der Fahrbahn vorzusehen. Bepflanzungen dürfen nicht auf Grundstücken der Staatsstraße vorgenommen werden.

**Rechtsgrundlagen**

BauGB, BayBO, BayStrWG, FStrG, BImSchG, BImSchV

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten.

Beschluss:

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

Ja 17 Nein 0

12 **Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, Kulmbach, vom 22.04.2021:**

Ortsnetz Bühl

Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB;

Bebauungs- und Grünordnungsplan mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans

"Gewerbegebiet Bühl West / Ost" in Creußen,

Stadt Creußen, VG Creußen, Landkreis Bayreuth - Projekt Nr.: 07118-436

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

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

Kabel

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

Sachstand:

Der Hinweis ist zu beachten und im Zuge der Erschließungsplanung und -umsetzung zu berücksichtigen.

Kabelplanungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Nieder- und Mittelspannungskabel sowie Verteilerschränke erforderlich. 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 und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Sachstand:

Der Hinweis ist zu beachten und im Zuge der Erschließungsplanung und -umsetzung zu berücksichtigen.

Transformatorstation

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 24qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der Erschließungsstraße bei Flur Nr. 507 eingeplant werden.

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

Sachstand:

Die Trafostation wird als Platzhalter in die Planung übernommen. Die genaue Lage ist im Zuge der Erschließungsplanung festzulegen.

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.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Sachstand:

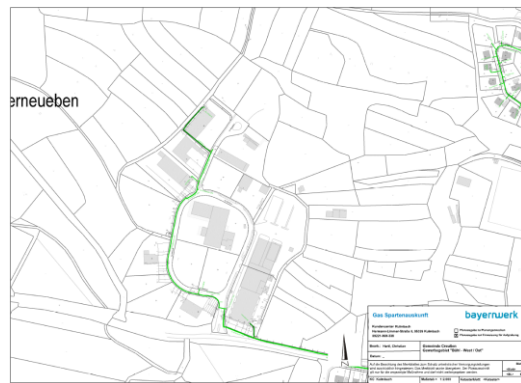
Der Hinweis ist zu beachten und im Zuge der Erschließungsplanung und -umsetzung zu berücksichtigen.

Für Strom- und Gasanlagen gilt:

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.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinweis: Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 28.10.2020 ist im süd-westlichen Bereich eine 20-kV-Freileitung eingezeichnet. Diese Freileitung ist bereits erdverkabelt und abgebaut.



Sachstand:

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Leitungen wurden im Plan geändert bzw. ergänzt (gemäß Bestandsplan Strom, siehe Anlage).

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 17 Nein 0

- 13 **Stellungnahme Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg, vom 11.05.2021;**

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01011046

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

Datum: 11.05.2021

Stadt Creußen, 12. Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet „Bühl West / Ost“ in Creußen“, PjNr_07118-436

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.04.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

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

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01011019

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

Datum: 11.05.2021

Stadt Creußen, Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet „Bühl West / Ost“ in Creußen“, PjNr_07118-436

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.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser **Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln** bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

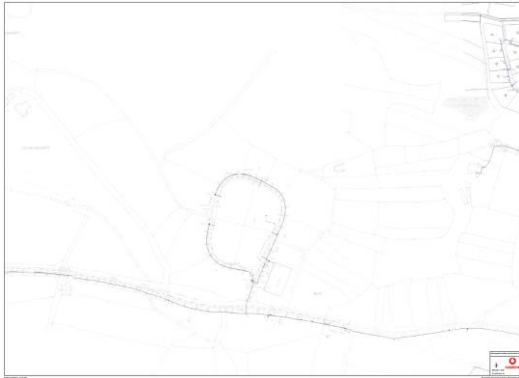
Weiterführende Dokumente:

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

— Anhänge: —

Creußen, Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes_Gewerbegebiet_Bühl West_Ost_VD.pdf

465 KB



Beschluss:

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten. Der Leitungsträger ist frühzeitig zu informieren, der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen sind zu gewährleisten. Im Zuge der Erschließungsplanung und –ausführung haben weitere Abstimmungen zu erfolgen. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

Ja 17 Nein 0

14 Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg, vom 09.05.2021:

DATUM 09.05.2021

BETRIFFT Stadt Creußen, VG Creußen, Landkreis Bayreuth;
Bebauungs- und Grünordnungsplan mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans
"Gewerbegebiet Bühl West / Ost" in Creußen
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

vielen Dank für die Information zur o. g. Maßnahme.

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

Zum Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom.

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

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>).

Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse <mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de> bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Bitte teilen Sie uns rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Sachstand:

Die Hinweise werden ggf. im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Beschluss:

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten. Der Leitungsträger ist frühzeitig zu informieren. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen sind zu gewährleisten. Abstimmungen sollen im Zuge der Erschließungsplanung und –umsetzung erfolgen. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

Ja 17 Nein 0

15 **Stellungnahme Zweckverband zur Wasserversorgung der „Creußener Gruppe, Creußen, vom 09.05.2021;**

[...]

2.	<p>Träger öffentlicher Belange</p> <p>Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, eMail-Adresse und Tel.-Nr.) Zweckverband zur Wasserversorgung Creußener Gruppe, Bahnhofstraße 11, 95473 Creußen, Tel. 09270/989-0, Fax 09270/989-75</p>
----	---

2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschaftsschutzgebietsverordnungen oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p>Im Bereich Neueben besteht bereits jetzt, bei größeren Wasserentnahme auf der Zuleitung, ein Problem mit niedrigen Druckverhältnissen in Versorgungsnetz. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes in westlicher Richtung (Richtung Neueben) ist davon auszugehen, dass der Wasserdruck in diesem Bereich nicht mehr ausreichend ist und entsprechende bauliche Maßnahmen zur Behebung des Problems ergriffen werden müssen.</p>
-----	---

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten und im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu ergreifen.

Beschluss:

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

Ja 17 Nein 0

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

16 Stellungnahme Bund Naturschutz, Kreisgruppe Bayreuth, vom 10.05.2021:

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gewerbegebiet „BÜHL WEST/OST“ in Creußen; 12. Änderung des Flächennutzungsplans VG Creußen

zu den o. g. Verfahren geben wir bezugnehmend auf Ihre Begründungen und Ihre Planteile zu den Fassungen vom 26.10.2020 bzw. 29.03.2021 folgende Stellungnahme ab:

Generell: Der 12. Änderung FNP und der Aufstellung des BBP „GE Bühl West/Ost“ im Bereich der Gemarkung Creußen kann bei Beachtung und Festsetzung folgender Punkte zugestimmt werden:

Einfriedungen

Es muss sichergestellt werden, dass die Einfriedungen für Kleintiere durchlässig bleiben. Stichwort Biotopvernetzung. Hier bedingen wir die Zulässigkeit von Holzzäunen (und Vergleichbares) mit senkrechter Lattung (10 bis 20 cm Abstand) und ohne Sockel zur Durchlässigkeit von Kleintieren festzusetzen. Es sollte auf nicht durchgängige Einfriedungen wie Maschendrahtzäune oder Mauern und Vergleichbares verzichtet werden.

Sachstand:

Weitere Festsetzungen bei Einfriedungen aufnehmen? Bisher wie der angrenzende Bebauungsplan.

Bei einem Gewerbegebiet sind nicht die gleichen Festsetzungen wie bei Wohngebieten möglich, zum Beispiel sind andere Ansprüche an die Einfriedung die Regel. Vorschlag für eine geänderte Festsetzung bei 1.13: „Als Einfriedung sind nicht blickdichte Einfriedungen aus Holz und / oder Metall, einschließlich Maschendraht- und Stahlgitterzäunen zulässig. Die Hinterpflanzung von Einfriedungen ist zulässig und erwünscht. Gabionenwände sind nicht zulässig. Die Höhe von Einfriedungen darf maximal 2,00 m betragen. Als Bezugshöhe gilt neben der Oberkante Einfriedung, die Straßen- und Gehsteigoberkante, ansonsten die Geländekante. Unter den Einfrie-

dungen sind aus Artenschutzgründen Sockel und Sockelmauern über einer Höhe von 0,02 m über Geländeoberkante als tiergruppenschädigende Anlagen nicht zulässig. Zwischen Zaun und Sockel ist ein Abstand von mindestens 0,08 m einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Bei Einfriedungen und Bepflanzungen sind Sichtfelder nach den gültigen Vorschriften freizuhalten.“

Radweg

Der geplante Radweg im Süden sollte bis zur Abzweigung des Wirtschaftsweges nach Gottsfeld fortgesetzt werden, um einen Anschluss an den Radweg BT 11 / BT21 herzustellen.

Sachstand:

Der vorliegende Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für die gewünschte Fortsetzung des Radweges schaffen.

Nebenanlagen

Laut §14 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan ...*“die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“* Sowohl laut §12 (6) BauNVO kann im Bebauungsplan ... *„festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.“* Weiterhin gilt im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB die Vermeidung von unnötiger Bodenversiegelung zum Erhalt der Leistungsfähigkeit von Natur und Umwelt.

Daher schlagen wir vor, die Errichtung von Nebenanlagen wie Garagen, Carports und Stellplätze **außerhalb der Baugrenzen** laut §14 Abs. 1 BauNVO **zu untersagen** (ausgenommen Versorgung mit Strom, Wasser, Wärme, Kommunikation im Sinne §14 Abs. 2 und 3). Die (falls überhaupt) benötigten Nebenanlagen sollten innerhalb der im besagten Vorhaben eh großzügig ausgewiesenen Baugrenzen beschränkt bleiben. Dies macht das Vorhaben nicht unmöglich, da durch eine entsprechende darauf aufbauende Festlegung der Baugrenzen die Umsetzung gewährleistet und gleichzeitig eine Ausuferung und unkontrollierte Verbauung von Nebenanlagen verhindert werden kann.

Ihre Satzung unter Punkt 1.9 (Begründung) 1.4 (Planteil) muss dementsprechend geändert werden.

Sachstand:

Die vorgebrachten Hinweise sind grundsätzlich zu beachten.

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Baugrenze zu den öffentlichen Flächen beträgt soweit durch Planzeichen nicht anders festgesetzt 5,00 m und zu privaten Flächen 3,00 m.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Straßen gilt jedoch stets ein Mindestabstand von 5,00 m.

Sachstand:

Keine Ausnahme für Nebengebäude, Garagen und Carports.

Park/Stell/Wendeplätze:

Es muss im Sinne §1a Abs. 2 BauGB eine unnötige Bodenversiegelung verhindert werden. So müssen diese Flächen für Niederschlagswasser durchlässig festgeschrieben werden (z.B. Verwendung wassergebundener Befestigungen oder andere zielführender Methoden). Hierfür gibt es neben dem BauGB ausreichende Ermächtigungsgrundlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO i. V. m §1a Abs. 2 BauGB).

Sachstand:

Festsetzungen zu Versiegelungen sind im Vorentwurf bereits in Ziff. 1.21 enthalten: „Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrassen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).“

Nutzung von Solarenergieanlagen und/oder Sonnenkollektoren:

Laut Bayerischer Staatsregierung (PM Juli 2021) wird es im Baurecht zu einer Pflicht für Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen - bei gewerblichen Bauten schon ab kommendem Jahr 2022 - kommen. Zudem ist derzeit laut §14 Abs. 3 BauNVO und Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO der Bau von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren explizit erlaubt. Daher muss für das besagte Bauvorhaben Erweiterung „GE Bühl“ die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bindend im BBP/Ortsgestaltungssatzung vorgeschrieben und mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten abgestimmt werden. Zur effektiven Nutzung der Solarenergie muss die Lage der Dachflächen entsprechend der jeweils pro Gebäude bestehenden örtlichen Begebenheiten optimal exponiert und geneigt in der Satzung (im BBP) vorgeschrieben werden (siehe <https://www.solare-stadt.de/region-bayreuth>). Der Satz unter Punkt 1.6 (Begründung) sollte folglich geändert werden in „Aufgeständerte Solarkollektoren und Solarzellen *sind zulässig*.“ (Dadurch ergibt sich die Möglichkeit von Errichtung und Betrieb von Solarenergieanlagen auf Flachdächern!)

Neben Solarenergieanlagen auf Gebäudedächern/Fassaden muss eine Überbauung/Überdachung von Park/Stell- und Verkehrsflächen mit Solarmodulen zugelassen werden (mögl. Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer sollten eingerechnet werden).

Achtung: Falls Solarenergieanlagen gegen jeglicher Vernunft nur prinzipiell zugelassen werden, gilt trotzdem, dass vorgehend für eine künftig gesetzlich vorgeschriebene, effektive Nutzung der Solarenergie die Lage der Dachflächen entsprechend der jeweils pro Gebäude bestehenden örtlichen Begebenheiten optimal exponiert und geneigt vorgeschrieben werden muss. Hierfür gibt es ausreichende Ermächtigungsgrundlagen (z.B. §14 Abs.3 BauNVO i. V. m. Art. 57 & 81 BayBO).

Sachstand:

Sachstand zur zwingenden Solarnutzung: Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten. Im östlichen Geltungsbereich ist auf einem Teil der Erweiterungsfläche Solarnutzung geplant (auf der Freifläche).

Begründungen

Dort wo eine Nutzung der Solarenergie nicht möglich ist oder in Ergänzung dazu muss eine **Dach- und Fassadenbegrünung** zugelassen werden (u. a. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Festzusetzen sind zudem umfangreiche Begrünungen (ohne Gifteinsatz, Regelung über kommunale Grünflächenordnung!) der Bodenflächen (Auflockerung Verkehr, Stellplatz, sonstig. versiegelter Freiflächen) z. B. durch extensive Blühstreifen, Baumpflanzungen (Beschattung, Staubfilterung), Hochbeete etc. (u. a. §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB). Zudem fordern wir das Verbot von Schotter-, Kies- bzw. Steinfläche und unnötiger Asphalt/Betonflächen. Begründung: Asphalt/Schotter/Steinflächen heizen sich bei intensiver Sonneneinstrahlung extrem auf und generieren so zusätzliche Hitze und bioklimatischen Stress für Menschen. Bepflanzte Flächen hingegen wirken bei heißen Wetterlagen abkühlend und können zu einer Minderung der bioklimatischen Belastung führen. Zudem wird i. d. R. bei Schotter/Steinflächen ein Vlies oder eine Folie eingebaut und der Boden somit versiegelt und eine Niederschlagswasser-Versickerung verhindert. Ebenso bieten diese Flächen keinen Lebensraum für zahlreiche Tierarten (z.B. Insekten).

Zur weiteren Regulierung des Wärme/Hitzeaushaltes sollten über die Ortsgestaltungssatzung helle/weiße oder begrünte Fassaden, Dachmaterialien und sonstige Baukörperoberflächen festgeschrieben werden (z.B. Art. 8 & 81 BayBO). Zweck: Erhöhung der Albedo bzw. Verdunstung, Minderung der Wärme-Absorption, Minderung der bioklimatischen Belastung.

Sachstand:

Die vorgebrachten Hinweise sind grundsätzlich zu beachten.

Grünordnung im Detail

Im Ihren Textteil (Begründung) wird unter 1.14 eine dreireihige Pflanzung mit 1,50 m Pflanzabstand gefordert. Bei 3 m Heckenbreite ständen die äußeren Gehölze direkt auf der Grenze! Das ergibt keinen logischen Sinn! Die Abgrenzung zur freien Landschaft sollte durch *freiwachsende* Wildstrauchhecken erfolgen, die nur alle 15 bis 20 Jahre auf Stock gesetzt (und nicht alle 2 Jahre zurechtgestutzt) werden dürfen.

Begründung: Sträucher wachsen dreidimensional. Als Faustregel kann Höhe = Breite gelten. Ein Großstrauch wie Weißdorn oder Roter Hartriegel wird durchschnittlich 6 m hoch und breit. Zu einer Pflanzbreite von 3 Metern müssen also *beidseitig* 3 m hinzugerechnet werden. Auch bei der ausgewachsenen Hecke sollte auf jeder Seite mindestens 0,5 m Saum übrigbleiben. Damit die Hecken ihre ökologische (Ausgleichs)-Funktion erfüllen können und Konflikte mit den angrenzenden Landwirten vermieden werden, fordern wir eine Mindestbreite von 10 m.

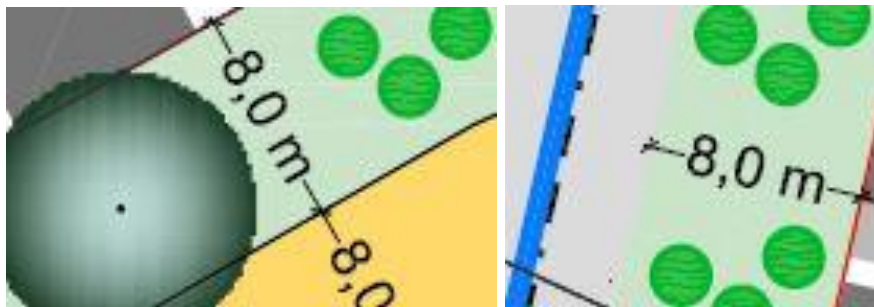
Der Saum ist mit einer Kräuter-Samenmischung aus autochtonem, regionalem Saatgut einzusäen. Dabei kann zertifiziertes Wildpflanzensaatgut, vom LRA geerntetes Wiesensaatgut oder Heumulch zum Einsatz kommen. Die Grenze zu Acker oder Wiese ist mit Lesesteinriegeln zu markieren, um Fehlnutzung durch Landwirte zu vermeiden.

Punkt 1.16: Wir empfehlen die Gehölze dem Naturraum und Standort anzupassen: *Rosa rubiginosa*, *Rosa arvensis* und *Viburnum lantana* **sollten durch** *Rosa vosagiaca*, *Salix aurita* und/oder *cinerea* und *Crataegus laevigata* ersetzt werden.

Punkt 1.17: Die Ansaat autochtoner Stauden und Gräser ist insektenschonend zu pflegen. Mahd im Spätsommer mit rotierenden Überwinterungsflächen, die erst im darauffolgenden Jahr gemäht werden. (siehe Mähkonzept des Stadtgartenamtes Bayreuth.) Pflege der Gehölze durch auf Stocksetzen der Sträucher nur alle 15 bis 20 Jahre, Aufasten der Bäume bei Bedarf.

Sachstand:

Die vorgebrachten Hinweise sind grundsätzlich zu beachten. Für die Ortsrandeingußung ist bereits im Vorentwurf eine Grünfläche von 8,00 m Breite vorgesehen (Festsetzung durch Planzeichen), auch für einen Saum ist hier Platz. Ausschnitte aus dem Vorentwurf:



Die Gehölzliste im Grünordnungsplan ist eine Auswahl-Liste standortgerechter Arten. Die genaue Pflanzung ist im Zuge der Grünplanung (Pflanzplanung) festzulegen und anzupassen. Die Festsetzungen wurden / sind angepasst.

Wassermanagement

Wir schlagen vor, dass Zisternen (oder vergleichbare Methoden) zur Regenwassernutzung (Speicherung mit anschließender örtlicher Versickerung durch Grünflächenbewässerung) anzulegen sind, entweder pro Grundstück oder als Gemeinschaftsanlagen). Dies entspricht §9 Abs. 1 (Nrn. 14, 16, 20) i. V. m. Abs. 4 und 6 BauGB und Art. 81 BayBO und den §54 Abs. 1 und Abs. 2 und §55 WHG). Begründung: Die Erhaltung der Grundwassermenge gewinnt durch die menschenverursachte Erwärmung des Erdklimas auch regional in Oberfranken und lokal im Landkreis Bayreuth an nicht mehr zu vernachlässigende Bedeutung v. a. hinsichtlich der bereits derzeit vorhanden und zukünftig wahrscheinlich 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 mit hoher Bodenverdichtung sollte zwingend erstellt werden (Gewährleistung der Niederschlagswasser-Versickerung, Vermeidung von Bodenversiegelung und Regenwassernutzung (z.B. Zisternen etc.) für Brauchwasser oder Grünflächenbewässerung).

Sachstand:

Die vorgebrachten Hinweise sind grundsätzlich zu beachten.

Immissionsschutz (BImSchG)

Bei der Bebauung im besagten GE muss überwiegend von der Errichtung und Betrieb genehmigungsbedürftiger Anlagen (§3 Abs. 5ff, §4 BImSchG i.V.m. 4. BImSchV und VwV TA Luft) ausgegangen werden. Ihre Beschränkung unter Punkt 1.12, 3.6, 4.9 (Begründung) auf einzig „Geräusche“ (Schall-Immissionen) ist **unzulässig!** Laut BImSchG bedarf es einer umfassenden Prüfung (§1, §3 Abs. 1 bis 4 BImSchG) und Auferlegung der Pflichten für Betreiber (§5 BImSchG vor allem unter Berücksichtigung Abs. 2 „Anforderungen zur Begrenzung von Emissionen von Treibhausgasen, Treibhausgas-Emissionshandelsgesetzes“ oder §22 BImSchG).

Eine Prüfung hinsichtlich Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder **Geruchsstoffe** (bei Errichtung, Betrieb und Stilllegung) ist zwingend erforderlich (§3, §44-47 i.V.m. §48, 48a BImSchG und VwV TA Luft). Sie schreiben:

„Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.“

Dem widersprechen wir ausdrücklich! Vor allem bei Bau- und Nutzungstätigkeiten im Zuge langer Witterungsperioden mit Trockenheit und Dürreereignissen ist mit einer erheblichen Belastung der angrenzenden Regionen in der Gemarkung Creußen um Umgebung u. a. durch Staub, Aerosole, Gerüche, Allergene oder andere Luftverunreinigungen durch Windverfrachtung zu rechnen. Hier sind entsprechende Ausbreitungsmodelle gemäß VwV TA Luft anzufertigen (unter Einbeziehung der bereits vorhan- gen Gewerbeanlagen, deren Emissionen und Immissionsbelastung) und bei der umweltgesetzlichen Planung des besagten Vorhabens anzuwenden.

Sachstand:

Es liegen keine Hinweise auf zu erwartende Beeinträchtigungen durch Geruchsstoffe oder andere in der Stellungnahme genannten Beeinträchtigungsquellen vor. Hierzu wird auf die Stellungnahme des Landratsamtes zum Immissionsschutz verwiesen: Es bestehen seitens der zuständigen Fachstelle keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Beschluss:

Im Bebauungsplan ist eine Zisternenpflicht vorzusehen.

Ja 1 Nein 16**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. Bei den Festsetzungen unter 1.6 „Dachdeckung“ bleibt es bei der Formulierung. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

Ja 17 Nein 0

17 **Stellungnahme Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Bayreuth, vom 12.05.2021;**

im Anhang senden wir das Formblatt zurück.

Wir bedauern den zusätzlichen Flächenverlust für die Landwirtschaft grundsätzlich. Um den notwendigen Bedarf an Gewerbeflächen zu bedienen sollte die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Bühl ausreichend sein. Planung landwirtschaftlicher Betriebe, die der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Bühl entgegen stehen sind uns nicht bekannt. Die Bereitstellung von Gewerbeflächen sollte sich auf dieses Gebiet beschränken. Landwirtschaftliche Flächen, beispielsweise in Neuenreuth, sollten der bestehenden landwirtschaftlichen Produktion belassen werden. Damit könnte einerseits den Interessen der Stadt Creußen und denen der Landwirtschaft angemessen Rechnung getragen werden.

2.	Träger öffentlicher Belange Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, eMail-Adresse und Tel.-Nr.)  Bayerischer Bauernverband Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle Bayreuth Adolf-Wächter-Str. 1a • 95447 Bayreuth Tel.: 0921 / 76 46 2-0 • Fax: 0921 / 76 46 2-19 E-Mail: Bayreuth@BayerischerBauernVerband.de
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. <p>Wir bedauern den Verlust wertvoller landw. Produktionsfläche.</p> <p>Die Gewerbegebiete ausweisung im Stadtgebiet sollte sich dennoch auf Gewerbegebiet Biele konzentrieren und möglichst an anderer Stelle z.B. in Neuenreuth zurückgenommen werden!</p>

Beschluss:

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt insofern vor. Die vorliegenden Flächenausweisungen sind aus Sicht der Stadt Creußen notwendig, um den Bestand vorhandener Betriebe zu sichern.

Ja 16 Nein 1**18 Stellungnahme Bürger 1 vom 05.05.2021:**

Als hauptberuflicher Landwirt und Pächter im Gewerbegebiet West ,bewirtschaftete ich mehrere Grundstücke des Areals.

Jetzt wurde mir von meinem Verpächter mitgeteilt dass er seine Fläche an die Stadt Creußen verkauft hat und ich die jährliche Pacht an die Stadt zahlen muss .

Bei einer Nachfrage beim zuständigen Sachbearbeiter wurde mir mitgeteilt dass bei einem Verkauf sich der Bürgermeister bei mir meldet und über die weitere Vorgehensweise bespricht .

Nun hat ein weiterer Verpächter über seine Grundstücksveräußerung mitgeteilt .

Seitens der Stadt Creußen wieder keine Mitteilung.

Für weiter Änderungen wegen Eigentümerwechsel und Pachtzahlungsempfänger bitte ich um sofortige schriftliche Mitteilung.

Das Gebiet West ist nicht nötig , da in Creußen in den letzten Jahren genug landwirtschaftliche Fläche versiegelt wurde .

Des Weiteren ist der Immissionsplan von 6/2016 nicht mehr aktuell da verschiedene Neubauten und Änderungen stattgefunden haben.

Zufahrt zu Flur Nr 517 + 518 wurde nicht geregelt .Ebenso Zufahrt Flur Nr 506.

Es wäre gut wenn sich die Stadtrat für die Belange der Landwirte einsetzen würde wegen dem enormen Flächenverbrauch.

Deshalb bitte ich meine Einwände zu beachten.

Sachstand:

Die Stadt Creußen muss zwischen Erhalt der ansässigen Wirtschaftsbetriebe und den Belangen der Landwirtschaft entscheiden.

Beschluss:

Die vorgebrachten Einwände sind zu beachten. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt insofern vor. Die vorliegenden Flächenausweisungen sind aus Sicht der Stadt Creußen notwendig, um den Bestand vorhandener Wirtschaftsbetriebe zu sichern. Dies wird hier höher gewichtet als der Erhalt landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle. Zufahrten und Ähnliches sind so zu regeln, dass die landwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Flächen gesichert ist und weitere Beeinträchtigungen verhindert werden

Ja 17 Nein 1

19 Stellungnahme Bürger 2 vom 02.05.2021:

aus der Veröffentlichung der vorläufigen Planunterlagen zur Erweiterung des Gewerbegebietes Bühl West/Ost haben wir entnommen, dass eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Bühl bis auf Höhe der bereits bestehenden Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite beabsichtigt ist.

Gegen dieses Vorhaben müssen wir unsere entschiedenen Bedenken zum Ausdruck bringen. Bereits jetzt besteht für das Wohngebiet Bühl, in dem wir selbst Anwohner sind, durch das bestehende Gewerbegebiet eine zum Teil erhebliche Lärmbelästigung. Vor allem in den Sommermonaten, wenn die Firma Pass Stanzechnik AG wegen der Hitze bei geöffneten Werkshallentoren produziert, sind die Produktions- und Maschinengeräusche bis in die Nacht hinein deutlich zu hören.

Durch eine Erweiterung des Gewerbegebietes in östlicher Richtung zur bestehenden Wohnbebauung hin, befürchten wir eine gravierende Verschlimmerung der bereits bestehenden Lärmbelästigung.

Auch lässt sich erwarten, dass sich durch den zunehmenden Lieferverkehr hier nochmals eine zusätzliche und nicht hinnehmbare Beeinträchtigung der Wohnqualität ergibt.

Mit diesem Brief möchten wir deutlich zum Ausdruck bringen, dass wir uns gegen dieses Bauvorhaben wehren werden und hiermit Widerspruch gegen dieses Verfahren einlegen. Außerdem haben wir uns der Bürgerinitiative „Nicht mit uns“ angeschlossen, die unsere Interessen und die unserer Nachbarn auch in der Öffentlichkeit vertreten wird.

Wir bitten Sie das Vorhaben nochmals zu überdenken und unsere Bedenken in Ihre Überlegungen mit einzubeziehen, damit unsere Sorge der Beeinträchtigung unserer Gesundheit durch Lärm, Abgase, Feinstaub und erhöhtem Verkehrsaufkommen ausgeräumt werden können. Hierfür im Voraus schon herzlichen Dank dafür.

20 Stellungnahme Bürger 3 vom 02.05.2021:

im Mitteilungsblatt der Stadt Creußen habe ich erfahren, dass das bisherige Gewerbegebiet Bühl erheblich erweitert (fast verdoppelt) werden soll.

Ich wohne in Bühl, Ahornstraße 7, parallel zur Staatsstraße St2184 und habe vor ca. 18 Jahren im damaligen neuen Baugebiet Bühl ein Wohnhaus erworben mit den Gedanken in einer ruhigen und lebenswerten Gegend zu wohnen. Mit dem Erweiterungsbau vor ein paar Jahren der Firma Pass ist der Lärmpegel u. a. durch viel mehr Verkehrsaufkommen, Produktions- und Lüftungsanlagenlärm spürbar angestiegen. Das Ganze wurde von uns noch toleriert.

Aufgrund der nun geplanten erheblichen Erweiterung, knapp eine Verdoppelung des bisherigen Gewerbegebietes Bühl West/Ost unter den derzeitigen Gegebenheiten (nur eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h) ist von einer starken Erhöhung des Lärmpegels, vor allem durch ein noch größeres Verkehrsaufkommen und Lärm von Produktionshallen auszugehen.

Die Stadt Creußen hat damals bei der Erschließung des neuen Baugebietes Bühl auf den Lärmschutz verzichtet, davon ausgehend, dass die Verkehrsberuhigung mit 50 km/h und der ursprünglichen Größe des Gewerbegebietes die Lärmbelastung begrenzt. Leider reichen die damaligen Maßnahmen jetzt schon nicht mehr aus und die nun geplante große Erweiterung des Gewerbegebietes ist für die Anwohner in Bühl nicht mehr zumutbar.

Aufgrund Ihres Mottos „ein blühendes Creußen mit Äcker und Wiesen“ locken Sie viele Neubürger an, warum wollen Sie dann direkt an ein bestehendes Wohngebiet ca. 77 ha Ihrer Äcker und Wiesen mit Produktionshallen bebauen?

Selbst das bisherige ausgewiesene Gewerbegebiet Bühl ist noch nicht ausgereizt und es gibt noch ausgewiesene Gewerbegebiete in der VGem Creußen die fast noch nicht bebaut sind, z.B. Neuenreuth.

Die geplante Ost-Erweiterung ab der Fa. Pass ist aufgrund einer damit einhergehenden Steigerung des Lärmpegels durch Produktionsstätten, Lüftungsanlagen etc., allen Anwohnern in Bühl nicht mehr zumutbar. **Sie zerstören hiermit unsere Lebens- und Wohnqualität!!!**

Überall in Wohnbausiedlungen wird für die Bürger in Sachen Lärmschutz viel unternommen, deshalb möchte ich Sie eindringlich bitten, entlang des Radweges bis zum Beginn des Gewerbegebietes **jetzt** schon eine **Lärmschutzwand** zu errichten.

Ich bitte Sie, dass Ganze zur „Chefsache“ zu machen und unser Wohngebiet weiter als lebenswert zu erhalten, ansonsten werde ich mir weitere Schritte vorbehalten.

In der Hoffnung einer baldigen Stellungnahme und einer positiven Nachricht Ihrerseits verbleibe ich

Unterschrift, Adresse

PS: Ich stehe auch hinter den Forderungen der neugegründeten Bürgerinitiative „Gewerbegebietserweiterung Bühl West/OST – Nicht mit uns“

21 Stellungnahme Bürger 4 vom 03.05.2021:

meine Familie und ich sind im Dezember 2019 nach Bühl hergezogen. Wir suchten damals ein Fleckchen der Ruhe und der Besinnung, einen Ort, in dem unsere Kinder beruhigt draußen spielen können, einen Ort mit Liebe zur Natur und vor allem einen Ort ohne viel Straßenverkehr, kurz gesagt einen Ort des Friedens. Warum? Weil der Alltag schon stressig genug ist, weil die Welt sehr hektisch geworden ist und man einfach einen Ort braucht, wo man Kraft tanken kann damit Körper und Geist im Einklang bleiben können.

Nach langer Suche sind wir auf Bühl gekommen. Sie selbst werben auf der Homepage mit den Worten „Blühendes Creußen“. Ein Hoch auf Natur gepaart mit einem großartigen Ort zum Leben.

Mit sehr großem Bedauern mussten wir nun ihr BAU-Vorhaben aus dem Internet zur Kenntnis nehmen. Ich kann mich leider über keine Information an die Bürger Bühls erinnern, in der es hieß da wird etwas Großes gebaut werden. Mein Grundstück befindet sich direkt an der Straße so dass ich in Zukunft von meinem Garten aus alles mitbekommen werde, was gebaut wird. All die LKWs, die danach durch die Straßen donnern werden, all die Natur, die sie kaputt machen lassen und all die Hektik die ich niemals zu Hause wollte wird nun Alltag werden. Meine Familie und ich fühlen uns von Ihnen und Ihrer Homepage hintergangen.

Wir haben so viel Geld für den perfekten Ort ausgegeben und diesen lassen wir uns von Ihnen nicht kaputt machen. Wenn da in Zukunft Hallen stehen, LKWs rumoren und ich den Mitarbeitern von meinem Garten aus zu winken kann dann ist das Leben kein Leben mehr. Die Lautstärke wird enorm steigen, was ein sehr großer Nachteil für meine 2 Kinder sein wird (2-jähriges Mädchen und bald ein Neugeborenes Mädchen). Die Privatsphäre geht völlig den Bach hinunter und der Lebensgenuss gewiss auch. Da wird das Eigenheim zum Alptraumheim.

Daher habe ich mich mit meinem Rechtsanwalt schon mal beraten, was man gegen diesen Bebauungsplan alles tun kann. Ich versichere Ihnen, dass wir als Familie und Nachbarn sämtliche Klagen einreichen werden, die man nur einreichen kann. Wir werden massiven Protest auslösen, den Menschen online via Facebook/Twitter aufzeigen, dass selbst an einem Ort, wie Bühl das Familienleben nichts mehr zählt und die Gemeinde, dem Geld zum Lasten der Einwohner hinterherrennt.

Die Corona Zeit hat den Menschen aufgezeigt, dass Materialismus und Geld nicht alles sind. Sie sollte aufzeigen, dass Bewusstheit und Bewusstsein zur Gesundheit und zum Leben das Wichtigste sind aber dennoch lernen sie als Gemeinde aus dieser Zeit nicht dazu.

Eines möchte ich noch loswerden. Ich bin ein sehr fürsorglicher Vater, Ehemann und Nachbar. Ich unterstütze jeden der Hilfe braucht und bin immer für jeden da. Egal ob mit Spenden oder direkter Hilfe/Arbeit, auf mich kann man sich jederzeit verlassen und daher wird es meine Pflicht sein Ihnen und dem Bauvorhaben das Leben sehr schwer zu machen und mich der Bürgerinitiative „Gewerbegebietserweiterung NICHT MIT UNS“ anzuschließen. Ich hoffe aufrichtig, dass das nicht nötig sein wird aber verlassen sie sich drauf, dass unser Protest zusammen nicht einfach unter den Teppich zu kehren sein wird.

Entscheiden sie sich bitte zum Wohle Ihrer Bürger und verhindern sie dieses Vorhaben.

Bleiben sie gesund.

Hochachtungsvoll

22 **Stellungnahme Bürger 5 vom 03.05.2021 bzw. 29.04.2021;**

herzlich Willkommen in Creußen. Junge Familien, Singles oder Paare ziehen hier her und profitieren von der idyllischen Lage. Ein blühendes Creußen mit Äcker und Wiesen.

John Ashbery schreibt in einem seiner Gedichte. „Klammheimlich kam es auf uns zugekrochen, obwohl es so viel zu besprechen gab.“

Diese Worte verbinde ich aktuell viel mehr mit Creußen. Ich, ein Creußener Bürger, der Creußen für seine Familie als Wohnort gewählt hat, weil er den Worten, der auch von mir gewählten Vertretern Glauben schenkte.

Am 25.11.2019 verständigen sich diese für mich handelnden Vertreter darauf, direkt vor meiner Haustür ein bestehendes Industriegebiet so zu erweitern, dass es im hohen Maße meine Wohnverhältnisse und Gesundheit gefährdet.

Mit der schon jetzt starken und teilweise unerträglichen Beeinträchtigung, die sich in Form von Lüftungsanlagenlärm und lebensgefährlichem Zugangsverkehr fast rund um die Uhr äußert, müssen wir uns arrangieren. Diese Tatsache setzt die angepriesene Naturnähe bereits sehr stark herab. Eine Steigerung dieser Zustände werden wir nicht stillschweigend hinnehmen.

Die aufgeführten Gutachten und Untersuchungen machen klar, dass es ausschließlich um zu erwartende Gewerbesteuererinnahmen geht. Die massiv vorhandene Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“ wird völlig außer Acht gelassen und fast schon ins lächerliche gezogen.

Entgegen der Behauptung in der Ausführung, befinden wir uns sehr wohl in unmittelbarer Nähe. Daran ändert auch nichts die Abbildung 23, bei der man das Wohngebiet schön ausspart. Allein der zu erwartende Baustellenbetrieb mit Lärm, Staub und optischen Reizen wirkt sich extrem auf unsere Wohn- und Erholungsfunktion und noch viel mehr auf unser Wohlbefinden und die Gesundheit aus. Die dann folgende Beeinträchtigung durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist nicht zu akzeptieren. Die vorgesehene bis zu 3 Stockwerke hohe Bebauung soll zu keiner Verlärmung und Beschattung führen und somit auch keine Beeinträchtigung für uns Bürger darstellen. Im Hinblick auf schattenwerfende Bäume gibt es hier eine sehr klare Rechtsprechung. Ob diese auch für Gebäude so einfach anzuwenden ist, bleibt abzuwarten.

Im Abschnitt 4.16 fügt man an, dass keine zu schützende Art vorhanden oder zu beachten ist. Wir Anwohner und Bürger von Creußen zählen uns zur zu schützenden Art Mensch. Und dieses Schutzgut Mensch ist vorhanden. Auch, wenn dies in den Ausführungen stets verharmlost bzw. ignoriert wird.

In besonderer Form erheiterte uns jedoch die Aussage, dass die naturnahe Struktur eine Verbesserung darstellt. Will man die zu erwartenden Gewerbegebäude, Lager- und Maschinenhallen im Woodland Tarn anmalen? Oder wie ist das genau gemeint?

Positiv und mit Freude verstehen wir die nun endlich vorgesehene Durchführung einer neuen Tempobeschränkung. Darauf hätte man allerdings auch ohne zu erwartende Mehreinnahmen an Steuern kommen können. Eine 50 km/h Begrenzung ab der Einfahrt Neueben ist schon viele Jahre von Nöten. Auch der zur Besänftigung der Gemüter geplante Radweg wäre schon lange fällig.

Stillschweigend, klammheimlich ist mit dem heutigen Tag vorbei.

Öffentlich zu diskutieren wären vorrangig folgende Punkte:

- ❖ Wie sieht der Verkauf der Gewerbeflächen der letzten Jahre überhaupt aus?
- ❖ Ist das vorhandene 25 Jahre alte Gewerbegebiet „Bühl“ schon voll genutzt?
- ❖ Welche Auslastung hat das neue Gewerbegebiet Neuenreuth?
- ❖ Welche Firmen sollen denn nach Creußen kommen?
- ❖ Passt das Gleichgewicht zwischen ausgewiesener Flächen und tatsächlichem Nutzen überhaupt noch?
- ❖ Ist ein Ausbau Richtung Wohngebiete überhaupt erforderlich und zu rechtfertigen?
- ❖ Warum beachtet man das Kleinklima, dessen starke Beeinflussung durch weitere Bauten insbesondere das Wohngebiet Sonnenleite betrifft nicht im Gutachten? (Abkühlende Winde im Sommer!)
- ❖ Sind die Personalkosten der Stadt Creußen noch angemessen? Kann man nicht hier sparen?

In Vertretung meiner Familie mit Hinblick auf unsere Wohnqualität und Gesundheit, werde ich alles Erdenkliche unternehmen um diese zu erhalten.

Persönlich bin ich sehr enttäuscht über das Vorgehen, der von mir gewählten Vertreter der Stadt Creußen. Sicherlich wäre eine andere Entscheidung gefallen, würde nur einer der Frauen und Herren selbst betroffen sein.

23 Stellungnahme Bürger 6 vom 05.05.2021;

Stellungnahme/Widerspruch: Erweiterung „Gewerbegebiet Bühl West/Ost“ fristgemäß vor dem 14. Mai 2021

gegen den am 30. März 2021 bekanntgegebenen Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen:

1.) Verkehrslärm auf Staatsstraße

Durch die Erweiterung des geplanten Gewerbegebietes Bühl West/Ost wird es zu sehr stark vermehrter Verkehrslärmbelastigung durch die Staatsstraße 2184 neben unserem Grundstück in Bühl kommen. Der Verkehrslärm ist bereits in den letzten Jahren, durch die verstärkte Frequentierung des Gewerbegebietes, immer stärker angewachsen und ist jetzt schon **kaum noch zumutbar**.

Aufgrund der wachsenden Lärmbelastigung sind die Gartennutzung bzw. das Wohnen hier fast nicht mehr möglich. Die Wohnqualität (Tag und Nacht !!!) ist nicht mehr vorhanden und die angepriesene lohnenswerte Wohnverhältnisse werden extrem herabgesetzt.

Außerdem bringt eine erhöhte Lärmbelastigung durch Verkehr auch eine Reihe von Gesundheitsrisiken mit sich, wie z. B. Gehörschäden, Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Depressionen und Schlafstörungen.

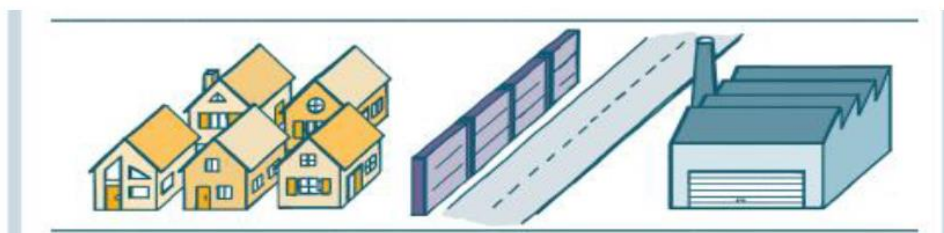
Die Immissionsgrenzwerte liegen bei 55 Dezibel am Tag für allgemeines Wohngebiet.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird es zu noch mehr Verkehrslärm durch zusätzlichen Verkehr durch Mitarbeiter (mehr Firmen, mehr Mitarbeiter) und mehr Lieferverkehr (mehr Firmen, mehr Lieferverkehr) kommen.

Die zurzeit getroffene Maßnahme eine Beschränkung der Geschwindigkeit von 50 km/h ist nicht zielführend und führt nicht zur Lärmeinschränkung. Bei geöffneten Fenstern und im Garten ist es kaum ertragbar und auch bei geschlossenen Fenstern ist der Verkehr zu hören.

Die von Ihnen geplante Bepflanzung von Bäumen (hauptsächlich vor dem Gewerbegebiet) wird das Problem des Verkehrslärms der Staatsstraße 2184 nicht lösen.

Wir möchten Sie bitten dies zu überprüfen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Ein Bau einer Lärmschutzwand wäre für uns eine geeignete Lösung. Eine Lärmschutzwand senkt den Vorbeifahrtpegel um 20 dB(A). Diese Maßnahme war bereits im Bebauungsplan des bereits bestehenden Gewerbegebietes vermerkt. Jetzt wäre es höchste Zeit diese Maßnahme umzusetzen.



Der Verkehrsweg trennt Wohn- und Gewerbegebiet voneinander. Ein Lärmschutzwand oder eine Lärmschutzwand entlang der Straße schützt das Wohngebiet vor Verkehrslärm (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt).

2.) Firma PASS Stanztechnik AG

Seit 2018 treten bei der Firma Pass vor allem nachts erhebliche Geräusche durch Klimageräte, Lüftungen usw. auf, die außerhalb der Firma (z.B. Dach, Seitenwände) angebracht sind.

Ein Öffnen der Fenster nachts (vor allem im Sommer) ist nicht möglich um eine erholsame Nachtruhe zu finden.

Für die Nacht gilt im allgemeinen Wohngebiet ein Wert von 40 Dezibel.

Wir sind seit 2018 mit der Firma PASS Stanztechnik AG in Gesprächen, Terminen usw. um das Problem zu lösen.

Durch die Geschäftsführung wurden einige Maßnahmen ergriffen um das Problem zu beheben. Ein Teil wurde behoben, dafür ein anderer Teil verstärkt. Die Geschäftsführung war immer gesprächsbereit und ist von den Problemen in Kenntnis gesetzt.

Leider ist es der Firma PASS Stanztechnik AG bis zum heutigen Zeitpunkt nicht gelungen die Lärmquellen vollständig zu beseitigen, so dass es in der Nacht weiterhin zu einer anhaltenden Lärmbelästigung kommt.

Diese ist durchgehend die ganze Nacht und auch am Wochenende.

Durch den geplanten Ausbau der Firma, sehen wir auch hier, eine Steigerung der Lärmbelästigung, und das obwohl bereits jetzt aus unserer Sicht die Dezibel-Werte überschritten sind.

FAZIT:

Da es bereits jetzt zu erheblichen Lärmbelästigungen kommt, sehen wir einer Erweiterung des Gewerbegebietes Ost ohne eine bauliche Maßnahme (Lärmschutzwand) Ihrerseits als äußerst kritisch und legen hiermit Widerspruch ein.

Auch ohne eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Bühl West/Ost“ fordern wir Sie auf, eine Lärmschutzwand (ab dem landwirtschaftlichen Anwesen Stock) unverzüglich zu errichten, um gesundheitliche Schäden Ihrer Bürger zu vermeiden. Auch eine Überprüfung des Immissionswertes der Firma PASS Stanztechnik AG im Zeitraum zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sollte durchgeführt werden.

Wir möchten Sie bitten die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten um Ihre angepriesene lohnenswerte Wohnverhältnisse wieder ein Stück zurück zu bekommen.

Gerne können Sie sich auch selbst ein Bild davon machen und uns auf unserem Grundstück besuchen. Per WhatsApp können wir Ihnen auch eine Tonaufnahme des Straßenlärms zukommen lassen.

Auch den bisherigen Email-Verkehr mit der Firma PASS Stanztechnik AG sowie Video-Tonaufnahmen (Lärmbelästigung durch Klimageräte, Lüftungen usw.) können wir Ihnen zeigen.

Bitte geben Sie uns bis zum **17.05.2021** Rückmeldung. Sollte aufgrund unseres Widerspruchs keine Rückmeldung erfolgen, scheuen wir uns nicht weitere Schritte einzuleiten.



24 **Stellungnahme Bürger 7 vom 03.05.2021;**

NEIN zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Bühl WEST/OST“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrter Stadtrat,

mit großer Empörung wurden wir über diesen Bebauungsplan aufgeklärt und sind immer noch sehr schockiert, wie sie als Bürgermeister und Stadtrat so egoistisch sein können nur um den Stadtgeldbeutel zu füllen.

Auch wir werden uns daher der Bürgerinitiative „Gewerbegebietserweiterung NICHT MIT UNS“ anschließen und alles Erdenkliche dafür tun diesen Bebauungsplan zu stoppen.

Es ist einfach nur traurig, dass sie die Menschen hintergehen, die sie gewählt haben. Sie sind dabei unser Leben hier in Bühl völlig zu zerstören. Das können wir so nicht hinnehmen. Auch von meiner Seite wird es eine rechtliche Beratung geben so dass wir im Härtefall ebenso mitklagen werden.

Danke für die Zerstörung meines Lebensraums vom eigenen ruhigen zu Hause.

Ich weiß nicht, was ich weiterhin sagen soll da ich einfach nur bitter enttäuscht bin. Ich appelliere an Ihre Vernunft und hoffe, dass sie unser Leben nicht wirklich so drastisch kaputt machen wollen und dass sie FÜR Ihre und NICHT gegen Ihre Bürger da sind.

Vielen Dank.

25 **Stellungnahme Bürger 8 vom 02.05.2021;**

An die Stadt Creußen

Stellungnahme zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans des Gewerbegebietes "BÜHL WEST/OST"

Sehr geehrte Damen und Herren.

Dieses Schreiben erhalten Sie aufgrund der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes in die Richtung von Wohngebieten ist unserer Ansicht nach nicht gerechtfertigt. Es gibt derzeit noch ausreichend ausgewiesene Gewerbegebiete der Stadt Creußen, die noch nicht ausgereizt genutzt werden. Auch der Standort des Gewerbegebietes Bühl West/Ost ist unserer Ansicht nach für Firmen nicht mit einer besonderen Attraktivität verbunden, um nicht auf bereits vorhandene Alternativen abseits von Wohngebieten ausweichen zu können.

Deshalb ist es uns unverständlich, zusätzliche Flächen in die Richtung von Wohngebieten erweitern zu wollen. Der permanente Geräuschpegel der Außenanlagen der Firma Pass Stanztechnik ist nachts bereits jetzt schon jahrelang grenzwertig, wenn man als direkter Grundstücks- und Hausbesitzer in diese Richtung, gerade auch im Sommer nachts bei offenem Fenster schläft. Sollte das Gewerbegebiet nun erweitert werden, und hauptsächlich betrifft dies auch die Erweiterung nach Osten, und noch mehr Firmen mit Außenanlagen ansässig werden oder vorhandene Firmen noch näher an unsere Häuser herankommen, ist die Wohn- und Lebensqualität erheblich eingeschränkt. Auch der optische Reiz ist ein weiterer Gesichtspunkt. Wir wollen nicht vom Schlafzimmerfenster aus auf eine Skyline von mehrstöckigen Industriegebäuden sehen. Diese Erhöhung des Geräuschpegels und ein Industrieskyline-Naturbild waren bei der Auswahl unseres Bauplatzes definitiv nicht vorgesehen. Die Bebauungsphasen der einzelnen Firmen würden sich vermutlich über Jahre hinziehen, da ja sicherlich nicht bereits ein so hohes Anfrageaufkommen bei der Stadt für diesen Standort vorliegt, dass man die Firmengebäude alle auf einmal bauen könnte. Das bedeutet für uns Anwohner jahrelangen Baulärm, -schmutz, -staub, -verkehr.

Auch der erhöhte Verkehr bei Fertigstellung, sowohl in Form von PKWs als auch LKWs und anderer Großfahrzeuge aufgrund einer solchen Erweiterung darf nicht außer Acht gelassen werden.

Die Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h von Gottsfeld aus kommend beginnt erst ziemlich weit oben. Mit dem Hintergedanken, dass dieses bisher sowieso schlecht ausgebaute Stück Straße sowohl

Da die Neubaugebiete Sonnenhöhe und Sonnenleite auch gut von Familien mit Kindern angenommen wurden, ist das Gewerbegebiet mittlerweile auch eine beliebte Verbindung zwischen Sonnenleite/-höhe und Bühl geworden. Es ist mit einer sehr hohen Gefährdung vor allem auch für unsere Kinder zu rechnen, wenn ein LKW zum Beispiel beim Abbiegen auch nur kurz abgelenkt wird und gerade ein Kind mit dem Fahrrad fährt. Hier nutzt es auch nichts einen schon längst überfälligen Weg mit einzuplanen, der trotzdem eine Straßenüberquerung bei hohem Verkehrsaufkommen notwendig macht.

Wir sind mit der geplanten Erweiterung, gerade auch in diesem Ausmaß, und im Hinblick der oben genannten Aspekte nicht einverstanden. Wir fühlen uns ungerecht behandelt, wenn anderweitiges, bereits vorhandenes Gewerbegebiet ungenutzt bleibt und wir dafür ein größeres, in vielen Punkten unattraktives Gewerbegebiet, direkt vor die Haustür gesetzt bekommen. Wir wollen nicht noch mehr Lärmpegel, keine Großbaustellen über Jahre, keine weiteren Industrieabgase, keine weitere Gefährdung unserer Kinder, keine Landschaftseinbußen.

Sollte eine Erweiterung mit gut nachvollziehbaren Gründen trotzdem notwendig sein, dann muss diese wesentlich kleiner und bedachter ausfallen und vor allem NICHT in die Richtung unseres Wohngebietes. Die Erweiterung nach Osten, mit allem was über die Grundstücksflächen 493/11 Tfl. und 493/9 Tfl. hinausgeht, ist in keinster Weise gerechtfertigt und mindert die Wohn- und Lebensqualität erheblich.

Dagegen ist eine Verbindung von Bühl zur Schule sowie Sonnenhöhe/-leite längst überfällig, diese müsste dann als erstes unter sämtlichen Sicherheitsaspekten und ohne Gefährdung für Fußgänger, Radfahrer und hauptsächlich auch unserer Kinder geplant werden. Ebenso ist ein sicherer Fuß- und Radweg direkt an der Straße in Richtung Gewerbegebiet und Einfahrt Neueben unerlässlich, ob mit oder ohne Gewerbegebiet.

Das Ortsschild sollte versetzt werden, um eine Gefährdung durch Geschwindigkeiten zu minimieren. Dies alles hätte allerdings schon längst erfolgen müssen auch außerhalb einer geplanten Erweiterung.

Wir hoffen auf eine positive Entwicklung FÜR die Anwohner. Gewerbealternativen sind unserer Meinung nach noch ausreichend vorhanden.

Mit freundlichen Grüßen

Öffentliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Gewerbegebiet Bühl West/Ost

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates,

aus der Veröffentlichung der vorläufigen Planunterlagen zur Erweiterung des Gewerbegebietes Bühl West/Ost haben wir entnommen, dass eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Bühl bis auf Höhe der bereits bestehenden Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite beabsichtigt ist.

Gegen dieses Vorhaben bringen wir hiermit unsere größten Bedenken zum Ausdruck. Denn bereits jetzt besteht für das Wohngebiet Bühl, in dem wir selbst wohnen, durch das bestehende Gewerbegebiet zum Teil erhebliche Lärmbelastigung. Vor allem in den Sommermonaten, wenn die Firma Pass Stanztechnik AG wegen der Hitze bei geöffneten Werkshallentoren produziert, sind die Produktions- und Maschinengeräusche bis in die Nacht zu hören. Zudem entsteht durch die durchgängig laufenden Lüftungsanlagen, zum Teil während der gesamten Nacht, ein erheblicher Lärmpegel.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes in östlicher Richtung zur bestehenden Wohnbebauung hin, befürchten wir eine deutliche Verschlimmerung der bereits bestehenden Lärmbelastigung. Auch lässt sich erwarten, dass durch den zunehmenden Lieferverkehr hier nochmals eine zusätzliche und nicht hinnehmbare Beeinträchtigung der Wohnqualität entsteht.

Mit diesem Brief möchten wir zum Ausdruck bringen, dass wir mit der aktuell vorliegenden Planung nicht einverstanden sind und widersprechen somit der Weiterführung des laufenden Planungsverfahrens nach dem derzeit vorliegenden Planentwurf.

Wir müssen auch unsere Enttäuschung zum Ausdruck bringen, dass weder das direkte Gespräch mit uns, noch eine transparente an uns adressierte Information erfolgte. Denn diese massive Veränderung der Bebauung und die hierdurch für uns Anwohner zu befürchtenden Gesundheitsrisiken und die Verschlechterung der Wohnqualität sind aus unserer Sicht unbedingte Gründe, uns als Anwohner des angrenzenden Gewerbegebietes direkt und transparent zu informieren.

Wir bitten Sie daher, das Vorhaben nochmals zu überdenken und unsere Sorgen hinsichtlich einer zusätzlichen Belästigung durch Emissionen und damit einer Beeinträchtigung unserer Gesundheit und Lebensqualität durch

- Lärm und intensive Geräusche
- verunreinigte Luft, Abgase und Feinstaub, sowie
- mögliche Schadstoffe durch Produktionsabfälle, sowie
- durch das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen entstehende höhere Unfallrisiko

gänzlich auszuräumen.

Hierfür schon im Voraus herzlichen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

27 **Stellungnahme Bürger 10 vom 08.05.2021;**

wir sind entsetzt und enttäuscht darüber, dass der Stadtrat der Stadt Creußen in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.11.2019 die Verdopplung der bereits vorhandenen Gewerbegebietsflächen beschlossen hat.

Wir haben unseren Lebensmittelpunkt in Creußen mit Bedacht gewählt und hatten gehofft, uns in der Sonnenleite bald heimisch fühlen zu können. Doch die Gewerbegebietserweiterung bedeutet

für unser neues Zuhause, dass wir doppelt so viel Lärmbelästigung (durch Baustellenlärm, Lüftungsanlagen etc.), Staub und optischen Reizen ausgesetzt sind als gedacht. Dadurch wird unsere Gesundheit und unser Wohlbefinden massiv beeinträchtigt. Auch der Verlust von Grün- und Ackerflächen setzt unsere Wohnverhältnisse in der Sonnenleite extrem herab. Zudem verliert unser Eigenheim, das mit einem immensen finanziellen Aufwand verbunden ist, an Wert.

Wir bitten Sie daher inständig, die Pläne für die zusätzliche Erweiterung des Gewerbegebiets „Bühl West/Ost“ noch einmal zu überdenken. Außerdem fordern wir die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen sowie eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h schon ab Einfahrt Neueben.

Mit freundlichen Grüßen

28 Stellungnahme Bürger 11 vom 13.05.2021;

Creußen, 13.05.2021

Gewerbegebietserweiterung „Bühl West/Ost“

Einspruch

gegen die oben genannte Gewerbegebietserweiterung möchten wir folgende Einwände vorbringen:

Sie planen aktuell eine Verdoppelung des aktuell bestehenden Gewerbegebiets, dies wird auch zwangsläufig dazu führen, dass die Lärmbelastung (u. a. Lüftungsanlagen, Produktionsgeräusche, Geräusche durch den ansteigenden LKW-Verkehr) für die anliegenden Wohngebiete wie die Sonnenleite, Bühl und Sonnenhöhe enorm ansteigen werden. Lärmschutzmaßnahmen, die dies abpuffern würden, planen Sie hingegen nicht ein.

Der Lieferverkehr wird sich verdoppeln und könnte sich durch den ebenfalls neu geplanten Ausbau der Straße „im Gärtlein“ auch in Richtung unseres Baugebietes verschieben. Dies führt zu großen Gefahren für eine Vielzahl insb. jüngerer Kinder, die hier in die Grundschule gehen bzw. im Baugebiet aufwachsen und auch auf der Straße oder auch auf der Skateranlage spielen.

Selbst wenn dort eine 30er Zone eingerichtet werden sollte, so ist bereits jetzt zu beobachten, dass auch diese im Baugebiet von vielen Baufahrzeugen nicht eingehalten wird. Gerade LKWs haben einen großen toten Winkel, in dem Kinder vom Fahrer nicht wahrgenommen werden, gleichzeitig sind Kinder noch nicht in einem Maße in der Lage, die von LKWs ausgehenden Gefahren wahrzunehmen. Bei der Straßenerweiterung müsste daher unseres Erachtens zumindest ein Durchfahrtsverbot für Lieferverkehr/LKWs verhängt werden (mit entsprechenden bautechnischen Maßnahmen, um die Einhaltung sicherzustellen) damit die von LKW ausgehenden Gefahren ausgeschlossen werden.

Wir entschieden uns damals in Creußen zu bauen, da uns die Nähe zur Natur sehr gut gefiel. Spezielle Vorschriften bei unserem Bebauungsplan sollten gerade diese erhalten. Gleichzeitig wurde das Baugebiet gerade für Familien sehr beworben. Die Wohnverhältnisse wurden besonders angepriesen. Durch die Verdopplung des Gewerbegebiets sind diese Punkte nicht mehr gegeben. Statt auf Grünfläche und Acker würde der Blick zukünftig auf Fabrikhallen fallen. Die Grünflächen werden dadurch weiter versiegelt, die Artenvielfalt gerade an Kleinstlebewesen wird hier schwinden. Gerade durch die Nähe, die das Gewerbegebiet nach dem Ausbau annehmen wird, müssen wir auch

mit einem Wertverfall unserer Grundstücke und Häuser rechnen und somit einen Wertverlust unseres Eigentums erleiden. Der Fairnesshalber wäre von der Stadt Creußen zu erwarten gewesen, dass hierauf beim Kauf hingewiesen worden wäre. Dies erfolgte leider nicht, trotz der intern bereits laufenden Planungen...

29 Stellungnahme Bürger 12 vom 08.05.2021;

hiermit legen wir Widerspruch gegen die Erweiterung des Gewerbegebietes "BÜHL WEST/OST" ein

Begründung:

Es sind erhebliche Auswirkungen durch Lärmbelästigung seitens der Gewerbebetriebe und dem dadurch erhöhten Verkehrsaufkommen zu erwarten. Laut „**Vorentwurf Bebauungsplan GE Bühl WEST/OST**“ sind auch keine Schallschutzmaßnahmen in Richtung der Wohngebiete geplant.

Wir sehen darin eine deutliche Einschränkung unserer Wohn- und Lebensqualität und befürchten einen Wertverlust für angrenzende Grundstücke und Immobilien.

Bei Realisierung der Erweiterung nach derzeitigem Planungsstand beträgt die Entfernung in Richtung Bühl keine 50 Meter.

Bitte versetzen Sie sich in unsere Lage: Wären Sie direkt betroffen, würden Sie für die Erweiterung stimmen?

30 **Stellungnahme Bürger 13 vom 08.05.2021:**

im Zuge der gegründeten Bürgerinitiative (Info von Horst Kausler) und unter Berücksichtigung der „Nachbarschaftspflege“ möchte ich zur geplanten Gewerbegebietserweiterung Bühl **OST** wie folgt Stellung nehmen:

1. Die geplante Nähe des Gewerbegebietes zum jetzigen Wohngebiet (nur ca. 50 m) ist nicht tragbar
2. Die Lärmbelästigung durch weitere Gewerbebetriebe würde aufgrund der künftigen Nähe zum Wohngebiet massiv steigen (Verkehrszunahme, Lieferverkehr, Produktion Nachtschichtbetrieb). Die Lebensqualität und nicht zuletzt die Wohnattraktivität (Wertverlust Wohneigentum) würden stark reduziert
3. Durch den geplanten Zubringer vom Baugebiet Sonnenleite bis zur oberen Einfahrt nach Bühl ist ebenfalls mit stark erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die Gewerbegebietserweiterung Bühl OST kann und darf in diesem Ausmaß nicht vorgenommen werden. Im Zuge der Erweiterung bzw. Bau des Zubringers würde die Errichtung eines Lärmschutzes, beginnend an der Gottsfelder Straße auf der Höhe des landwirtschaftlichen Anwesens, Familie Stock in Bühl, entlang der Staatsstraße, bis zur „oberen Zufahrt“ nach Bühl, sicherlich helfen.

Die Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h sollte bereits ab der jetzigen Zufahrt nach Neueben festgelegt werden.

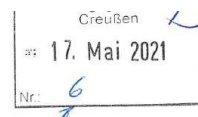
Ich bin sicher, dass es zu einer für beide Seiten zufriedenstellenden Lösung kommen wird.

31 **Stellungnahme Bürger 14 vom 13.05.2021:**

Sehr geehrter Herr Dannhäußer,

Sie planen die Verdoppelung des Gewerbegebietes Bühl - wie schrecklich!
Was heißt das für uns als Anwohner?

- jahrelanger Baustellenbetrieb mit Lärm, Staub und Baustellenfahrzeugen
- Verdoppelung des Industrielärms
Durch die PASS und deren Lüftungssystem haben wir jetzt schon eine enorme Lärmbelästigung.
In den warmen Monaten kommt dann noch der Produktionslärm hinzu, weil sämtliche Türen und Fenster zusätzlich geöffnet sind.
- Verdoppelung des Lieferanten- und Zugangsverkehrs
Es hält sich fast niemand an die geltende Geschwindigkeitsbegrenzung.
Zu Schichtbeginn und Schichtende fühlt man sich teilweise wie am Nürburgring.



- lebenswerte Wohnverhältnisse - das sehen wir nicht mehr
- massive Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden
- Verlust von Grün- und Ackerflächen
- Wertverlust unseres Wohneigentums

Die vorherrschende Windrichtung West, Nord/West, wurde bisher schon nicht berücksichtigt. Dadurch kommen wir täglich in den "Genuss" des Stallduftes vom Gottsfelder Aussiedlerhof und dem Lärm aus dem Gewerbegebiet.

Darum sind wir gegen den geplanten Ausbau des Gewerbegebietes.

32 Stellungnahme Bürger 15 vom 08.05.2021;

Stellungnahme zum Bebauungsplan zur Erweiterung des Gewerbegebiets „BÜHL WEST/OST“

in Ausgabe 6 des VG-Creußen-Journals vom April 2021 informieren Sie in einer amtlichen Bekanntmachung über den Vollzug des Baugesetzbuchs in der o.g. Angelegenheit. Dazu nehmen wir im Folgenden Stellung.

1) Bürgerkommunikation

Bei der o.g. Bekanntmachung von „Information“ zu sprechen, wäre ein ausgeprägter Euphemismus. Vielmehr zeigt das Kommunikationsverhalten der Stadt, dass sie alles daransetzt, die Bürger über ihre Planungen im Unklaren zu lassen. „Das Planungsgebiet und seine Lage sind aus den beigegeführten Plänen (Lageplan und Ausschnitt aus dem Vorentwurf maßstabslos) ersichtlich“, heißt es in der Bekanntmachung. Im direkten Anschluss abgedruckt findet der interessierte Bürger einen Lageplan und die Umrisse des Gewerbegebiets. Mindestens als Irreführung, um nicht zu sagen als gezielte Desinformation ist zu bewerten, dass hierbei eben nicht die geplante Erweiterung dargestellt wird, sondern das Gewerbegebiet in seiner bisherigen Ausdehnung. Hiermit wird beim unkritischen Bürger suggeriert, es handle sich bei der Neuplanung um eine allenfalls marginale Änderung. Wir geben zu, selbst auf diese Finte hereingefallen zu sein, bis uns ein freundlicher Nachbar auf die wahre Dimension des Vorhabens hingewiesen hat.

Um davon Kenntnis zu erlangen, bleibt nur der Blick auf die Internetseiten der Stadt Creußen. Im Mitteilungsblatt zeigt sich ein weiteres Mal, wie wenig die Stadt an der Bürgerinformation interessiert ist, indem sie nur auf die Startseite www.stadt-creussen.de verweist, statt bürgerfreundlich und mit minimalem Aufwand die komplette URL anzugeben, unter der man unmittelbar den betreffenden Beitrag aufrufen könnte.

Der rote Faden der Informationsbehinderung setzt sich konsequent auch im Internetauftritt der Stadt fort: Weder in der Rubrik „Bauen“ noch unter „Wirtschaft / Gewerbegebiete“ findet man den gesuchten Beitrag. Nur unter „Alle Nachrichten“, einem Gemischtwarenladen, der die Blicke des Bürgers auf sich ziehen soll, wie man es von der Rubrik „Verschiedenes“ bei den Kleinanzeigen einer Lokalzeitung kennt, wird man schließlich fündig.

Die geschilderte Kommunikationsweise hat mit der vorgeschriebenen Bürgerinformation nebst Gelegenheit zur Bürgerbeteiligung wenig gemein. Sie spricht Bände, welches Demokratieverständnis bei den demokratisch gewählten Bürgervertretern vorherrscht. Sie ist mangelhaft und damit rechtlich angreifbar.

2) Sachliche Beurteilung des Bebauungsplans

a) Notwendigkeit einer Erweiterung

Das Gewerbegebiet Bühl bestand schon im Jahr 2000, als wir in einem neu erschlossenen Baugebiet im Ortsteil Bühl gebaut haben und gegen Jahresende dort eingezogen sind. Nach mehr als 20 Jahren wird die angebotene Gewerbefläche noch immer nicht vollständig genutzt. Am westlichen Rand existieren weiterhin Brachflächen, und ein großes Gewerbegrundstück im Inneren des Gebiets – also an einer Stelle, an der es die Außenwelt am wenigsten stört – wird unterwertig als bloße Abstellfläche für ein paar wenige, meist heruntergekommene Fahrzeuge genutzt. Unter diesen Umständen eine so umfangreiche Erweiterung vorzunehmen, ist nur zu verantworten, wenn für einen Großteil der entstehenden Gewerbeflächen schon konkrete Nachfrage besteht. Solange der Bedarf nicht im Detail belegt werden kann, ist die Erweiterung in ihrem geplanten Umfang aus Natur- und Immissionsschutzgründen sowie wegen der Erschließungskosten, die der Stadt Creußen entstehen und über Jahre oder – wie im schon bestehenden Gewerbegebiet – gar Jahrzehnte nicht an sie zurückfließen, abzulehnen.

b) Bewertung der aktuellen Planung

Vielleicht hätten wir uns bei der Lektüre des zugrundeliegenden Gutachtens der Renner und Hartmann Consult GmbH vom 26.10.2020 darüber freuen sollen, dass die Bürger in ihm überhaupt Erwähnung finden. Dass das „Schutzgut Mensch“ unter den sechs diskutierten Schutzgütern als letztes und zudem am knappsten behandelt wird, wobei der Mensch auch noch mit „sonstigen Sachgütern“ gemeinsam abgehandelt wird, bestätigt unser Urteil, welch Geistes Kind ein Gutachter sein muss, der die Bürger als „Gut“ tituliert. Vielleicht wurde uns intern auch schon ein Wert beigemessen, der sich in Euro ausdrücken lässt. So nimmt es nicht wunder, dass die Beeinträchtigungen, die die Anwohner durch die Gewerbegebietserweiterung hinzunehmen hätten, realitätsfern kleingeredet werden. Dabei ist natürlich zwischen den Erweiterungsbereichen West und Ost zu unterscheiden. Während im Westen tatsächlich nur die Bewohner der beiden Häuser in Neubeben entscheidende Nachteile zu tragen hätten, sind im Osten vor allem große Teile Bühls und in geringerem Umfang auch das Wohngebiet Sonnenhöhe/Sonnenleite betroffen. Während letzteres mit optischen Beeinträchtigungen davonkommen mag, die sich allerdings sofort auf Wohn- und Immobilienwert niederschlagen, kommen in Bühl der durch die Erweiterung entstehende zusätzliche Verkehr (Berufspendler, Anlieferungen und Warenabtransporte) und nicht genau absehbare Immissionen hinzu. Ein Gutachten, dass angesichts der Tatsache, dass zwischen dem Ende des Bühler Wohngebiets und dem Beginn des erweiterten Gewerbegebiets nur die Staatsstraße verläuft, aber kein darüber hinausgehender Abstand besteht, „geringe erhebliche Belastungen“ für die Anwohner attestiert, hat deren Interessen offensichtlich völlig verdrängt und einem anderen Ziel geopfert. Die genannten Abstände und Schallimmissionen sind schön gerechnet. Sie halten einer objektiven Überprüfung nicht stand bzw. lassen sich im Voraus nicht objektiv belegen, solange das anzusiedelnde Gewerbe nicht im Vorhinein festgelegt ist. Festgestellt werden muss, dass schon jetzt die Lüftungsanlagen der Fa. Pass Stanztechnik mit ihrem permanenten Rauschen den sommerlichen Aufenthalt auf der Terrasse bei Dreischichtbetrieb auch am späten Abend noch beeinträchtigen, wobei unser Wohnhaus dem Fabrikgebäude noch nicht einmal am nächsten liegt. Mit jeder Halbierung der Entfernung steigt der Schallpegel um ca. 6 dB, sodass die gutachterlichen Schallimmissionsprognosen nicht zu halten sind. Dabei ist die Ansiedlung eines Gewerbes mit höheren Betriebsgeräuschen, wie sie gutachterlicherseits nicht ausgeschlossen werden kann, noch nicht einmal berücksichtigt. Das Gutachten ist daher als grob fehlerhaft und einseitig zu beurteilen und in seiner Gesamtheit abzulehnen. Nur der Bau eines Fuß- und Radwegs, der die Gefahr der Nutzung der Staatsstraße als Fußgänger oder Radfahrer deutlich reduzieren würde, ist rundum zu begrüßen. Auch markierte regionale Radwege verlaufen derzeit auf diesem Abschnitt auf der Staatsstraße.

Mit jeder Halbierung der Entfernung steigt der Schallpegel um ca. 6 dB, sodass die gutachterlichen Schallimmissionsprognosen nicht zu halten sind. Dabei ist die Ansiedlung eines Gewerbes mit höheren Betriebsgeräuschen, wie sie gutachterlicherseits nicht ausgeschlossen werden kann, noch nicht einmal berücksichtigt. Das Gutachten ist daher als grob fehlerhaft und einseitig zu beurteilen und in seiner Gesamtheit abzulehnen. Nur der Bau eines Fuß- und Radwegs, der die Gefahr der Nutzung der Staatsstraße als Fußgänger oder Radfahrer deutlich reduzieren würde, ist rundum zu begrüßen. Auch markierte regionale Radwege verlaufen derzeit auf diesem Abschnitt auf der Staatsstraße.

c) Bürgerfreundlichere Alternativen

Sofort der Bedarf des ausgewiesenen Umfangs nicht belegbar ist, muss aus Immissionsschutzgesichtspunkten zuvorderst auf den östlichen Teil der Erweiterung verzichtet werden. Andernfalls böten sich verschiedene Optionen, die die Interessen der Anwohner besser berücksichtigen:

i) Stärkere Erweiterung nach Westen

Anstelle des östlichen Teils ließe sich die Erweiterung im selben Gesamtvolumen auch ausschließlich in Westrichtung gestalten. Die wenigen Bewohner Neubebens wären dadurch nicht stärker beeinträchtigt als in der aktuellen Planung die vielen Bewohner Bühls.

ii) Erweiterung nach Norden

Bei einer Norderweiterung anstelle der östlichen Variante würde zum Ortsteil Boden ein genügend großer Abstand verbleiben. Sie ginge via. zulasten des Wohngebiets Sonnenhöhe/Sonnenleite. Wegen des dorthin noch immer deutlich größeren Abstands wären die dort hinzunehmenden Nachteile aber geringer als die aktuelle Planung sie für den Stadtteil Bühl bedeuten würde.

iii) Einschränkungen bei der östlichen Erweiterung

Aus kommunalwirtschaftlicher und wohnungspolitischer Hinsicht ist die östliche Erweiterung nur im Zusammenhang mit einer Wachstumsoption für die Fa. Pass Stanztechnik überhaupt vertretbar. Alle anderen Nutzungen sollten von vornherein ausgeschlossen werden. Allerdings lassen sich für die Fa. Pass auch andere Angebote finden: Im Norden schließt das Firmengelände mit einem Parkplatz ab. Dieser könnte als Erstes bebaut werden. Eine alternative Parkfläche ließe sich leicht finden. Sie muss nicht mit dem restlichen Firmengelände verbunden sein. Ein kurzer Fußweg ist jedem Mitarbeiter zuzumuten. Auch nördlich des jetzigen Parkplatzes ließen sich Erweiterungsflächen finden. Neben einer nördlichen Neuerschließung ließen sich auch die Lagerflächen der Fa. Küffner, der man leicht Ersatz anbieten könnte, mit einbeziehen.

Sollte eine östliche Bebauung unverzichtbar sein (was wir bezweifeln), darf sie sich nicht bis zur Straßenfront erstrecken, sondern muss sich auf einen nördlicheren Bereich beschränken. Hier wären der Fa. Pass klare Aufträge zu machen. Leider zeigt deren bisherige Planung, die zur straßen- und damit wohngebietsnahen Errichtung der schallintensivsten Fabrikgebäude führte, während der weniger kritisch zu beurteilende Parkplatz weiter davon entfernt errichtet wurde, dass Anwohnerinteressen keine Berücksichtigung finden.

33 Stellungnahme Bürger 16 vom 13.05.2021:

Creu

Ben, 13.05.2021

Einwände zur geplanten West/Ost Erweiterung des Gewerbegebiets Bühl
 Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dannhäußer,
 sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,

gegen den am 25.11.2019 bekanntgegebenen Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Bühl West/Ost“
 möchten wir folgende Einwände vorbringen.

Als wir uns Anfang 2018 zum Grundstückskauf entschieden haben, waren für unsere Entscheidung nachfolgende Punkte ausschlaggebend und wurden teilweise auch so beworben:

- Ruhige, naturnahe Lage
- Lage mit direkt angrenzender großzügigen Grün- und Ackerfläche
- Lage mit wenig Kraftfahrzeug- und Lieferverkehr

Eine Erweiterung des oben genannten Gewerbegebiets bringt aus unserer Sicht nachfolgende Einschränkungen/Veränderungen:

- Lärmbelästigung durch Bau und anschließend den Betrieb der neu anzusiedelnden Produktionsstätten. Der häufig vorherrschende Westwind trägt schon jetzt eine nicht zu ignorierende Geräuschkulisse heran.
- Verlust der angrenzenden Grün- und Ackerfläche und somit der Verlust unserer naturnahen Wohnqualität.
- Dieser Punkt betrifft die aktuelle Bauleitplanung zwar nicht direkt, muss aber unserer Meinung nach schon zum jetzigen Moment mit berücksichtigt werden:

Lärmbelästigung und erhöhte Unfallgefährdung durch Kraftfahrzeug- und Lieferverkehr bei der im Zuge von Ihnen geplanten Erweiterung der Straße entlang des Sportplatzes zur Erweiterungsfläche, welche nach derzeit ersichtlichem Planungsstand auch nur eine Teilfläche der Gewerbegebietserweiterung, nämlich die Teilfläche im Osten unterhalb der bereits ansässigen Firma „Pass Stanztechnik“, anbinden würde. Zum Erreichen der bisherigen Gewerbegebietsfläche und der geplanten westlichen Erweiterung müsste wieder wie bisher von dieser Straße auf die „ST2184“ und nach wenigen Metern wieder in die Ringstraße „am Steinkreuz“ gefahren werden, um die dort ansässigen Firmen zu erreichen.

In einem neuen Baugebiet mit über 40 Parzellen werden, und das ist nur einer von vielen Gründen dafür ein Neubaugebiet anzulegen, sich vermehrt junge Leute einfinden und dementsprechend hoffentlich reicher Kindersegen eintreten. Diesen Kindern den bisher gefahrlosen Weg zum Sportplatz mit einer solchen Straße zu durchschneiden ist vielleicht eine Überlegung, die es zu überdenken gilt. Auch die Nähe zur Robert Kragler Grundschule, wo der Schulweg von vielen Kindern durch das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen deutlich an Gefahren zunehmen könnte, sollte vielleicht bedacht werden. Die Verkehrslage ist schon jetzt durch den Zaun und Bewuchs am Regenrückhaltebecken für alle Verkehrsteilnehmer sehr unübersichtlich. Angemerkt: Wir haben vor einem halben Jahr schon einmal angebracht, ob nicht die Möglichkeit bestünde das Verkehrsschild „Achtung Kreuzung“ an der Stelle, an welcher sich die Straßen „Am Hohen Weg“ und „Im Gärtlein“ treffen, zu errichten. Dies wurde mit Verweis auf das Bestehen der Tempo 30 Zone jedoch als nicht von Nöten abgeschlagen. Vom ehemaligen Bürgermeister der Gemeinde Vorbach Werner Roder wurde dies in Vorbach in der Industriestraße zur Verkehrsberuhigung gleich 3x realisiert, obwohl es sich auch hier um eine Zone 30 handelt. Vielleicht kann man sich in der Nachbarkommune einmal einen Tipp holen.

Alles in allem fürchten wir einen massiven Verlust an Wert und Lebensqualität durch die bis hierhin aufgeführten Punkte an unserem Zuhause, welches uns vor drei Jahren von der Stadt Creußen unter anderen Voraussetzungen verkauft und wir mit viel Liebe aufgebaut haben.

34 Stellungnahme Bürger 17 vom 11.05.2021:

hiermit möchte ich förmlich Widerspruch gegen die geplante Gewerbegebietserweiterung einlegen.

Meine Frau und ich haben uns bei der Verwirklichung unseres Traumes, dem Grundstückskaufs und späteren Hausbau, bewusst für die Stadt Creußen und speziell für das Baugebiet Sonnenleite entschieden. Eine optimale Lage, familienfreundlich mit nahezu erholsamer Ruhe.

Die nun geplante Gewerbegebietserweiterung ist daher ein Schlag ins Gesicht für alle betroffenen Bürger. Zumal ich mir gut vorstellen kann, dass diese Planung bereits im Jahr 2017 bzw. 2018 bekannt war bzw. diskutiert wurde. Deswegen stellt sich mir die Frage, warum nicht bereits vor dem Grundstückskauf darauf hingewiesen wurde? Warum wurden wir als Bürger nicht einbezogen bzw. eingebunden?

Statt lohnenswerte Wohnverhältnisse dürfen wir uns nun mit Lärm durch den Baustellenbetrieb, Lärmbelästigung durch den Gewerbebetrieb, Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden und insbesondere mit dem Wertverlust unseres Eigenheims auseinandersetzen. Wieso werden diese Argumente nicht in Betracht gezogen? Wie würden Sie sich als betroffener Grundstücksbesitzer fühlen?

Bei solch zukünftigen Wohnverhältnissen hätten wir uns das Geld sparen und in Bayreuth wohnen bleiben können, denn dort hätten uns solche Gegebenheiten kein Vermögen gekostet. Wir als Bürger fühlen uns im Stich gelassen und unsere Enttäuschung ist nicht in Worte zu fassen.

35 **Stellungnahme Bürger 18 vom 10.05.2021;**

Aufstellung Bebauungsplan Gewerbegebiet „BÜHL WEST/OST“ Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des o. g. Gewerbegebiets

Sehr geehrter Herr Dannhäußer,

wie uns bekannt wurde, hat der Stadtrat der Stadt Creußen in seiner öffentlichen Sitzung am 25.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet „BÜHL WEST/OST“ in Creußen mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Stadt Creußen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Wie dem Lageplan zu entnehmen ist umfasst die für neue Industrie freigegebene Gesamtfläche 77.300 m². Mir persönlich ist nicht verständlich warum zusätzlich eine so große Fläche benötigt wird und vor allem welche Firmen Interesse an der Fläche zeigen.

Weiterhin ist zu erkennen, dass die ausgewiesene Industriefläche östlich der Firma Pass sehr nah an dem bereits seit Jahren bestehenden Wohngebiet BÜHL angrenzt. Die bereits ansässige Firma Pass arbeitet im Schichtbetrieb und schon jetzt ist vor allem im Sommer ein ständiger Geräuschpegel wahrzunehmen, der besonders die Nachtruhe - während dort wohl bei offenen Türen gearbeitet wird - sehr beeinträchtigt. Bei der von der Stadt Creußen geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets ist von einer Zunahme der Lärmbelästigung auszugehen.

Auch eine Zunahme des Lieferverkehrs wird sich nicht positiv auf die Wohnqualität unseres Wohngebietes auswirken.

Hätte sich im Jahr 1999/2000 bereits gezeigt, dass mit einer solchen Vergrößerung der Industriefläche zu rechnen ist, wäre unsere Wahl nicht auf die Stadt Creußen gefallen um sich mit einer eigenen Immobilie niederzulassen.

Für uns waren damals die schöne Natur und vor allem die Ruhe die Hauptgründe in Creußen ein Grundstück zu erwerben.

Bitte zerstören Sie nicht unsere Wohnqualität!

36 **Stellungnahme Bürger 19 vom 13.05.2021;**

Creußen den 13.05.2021

Gewerbegebietserweiterung Bühl West/Ost

grundsätzlich begrüßen wir Ihre Ideen zur Erweiterung von Gewerbegebieten und sind uns deren positiven Auswirkungen auf Gemeinde, wie Einnahmen durch Gewerbesteuer, Schaffen von neuen Arbeitsplätzen durchaus bewusst.

Dennoch möchten wir Ihnen unsere Bedenken bezüglich der von Ihnen hierfür am 25.11.2019 beschlossenen Bebauungsplan dringend nahelegen.

- Durch diese deutliche Annäherung des Gewerbegebietes an unser Baugebiet sind die im Plan festgelegten Immissionsschutzwerte unzureichend, wenn man Wind und örtliche Gegebenheit berücksichtigt, theoretische Berechnung schön und gut.
- Bei unserem Grundstückskauf vor nicht allzu langer Zeit wurde nichts diesbezüglich kommuniziert. Wir haben uns bewusst für dieses Baugebiet entschieden und auf unser Nachfragen wurde uns von Ihnen Herr Dannhäuser gesagt, dass in nord-westlicher Richtung unseres Baugebietes keine weiteren baulichen Maßnahmen geplant seien. So wurde von Ihnen die beworbene ruhige, naturnahe Lage bestätigt.
- Wir sind enttäuscht über die wohl bewusst zurückgehaltene Information Seitens der Stadt Creußen. Über den zeitweisen lärmtechnischen Einfluss des Fußballplatzes wurden wir beim Kauf unseres Grundstückes hingewiesen. Zu der geplanten Erweiterung wurden wir – selbst auf Nachfrage hin - nicht hingewiesen. Sollten keine weiteren Schall-, Schutz-, Geruchs-, Lichtverhindernde Maßnahmen getroffen werden führt dies zur deutlichen Minderung unserer erheblichen Investition, unserm Eigenheim.
- Grundsätzlich sollten im Bebauungsplan die von uns angeführten Umwelteinfluss nehmende Rahmenbedingungen o.ä. der sich dort ansiedelnden Gewerbe klar definiert sein.

Wir bitten Sie Ihren Vorschlag und den Bebauungsplan nochmals zu überarbeiten. Wie gesagt – wir sind nicht grundsätzlich gegen Gewerbegebiete, da wir uns deren positiven Einfluss bewusst sind, jedoch sollte die sinnvolle Ausnutzung dieser definiert und jegliche negativen Auswirkungen an angrenzende Baugebiete ausgeschlossen werden. Ja, das ist möglich und darum bitten wir Sie.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

37 Stellungnahme Bürger 20 vom 14.05.2021;

14.05.2021

Widerspruch Bebauungsplan Gewerbegebiet „BÜHL WEST/OST“

mit dieser Nachricht möchten wir, Frau und Herr Gebhardt, Stellung zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets in Bühl nehmen und diesem Vorhaben fristgerecht widersprechen.

Grundsätzlich unterstützen wir die Idee der Ansiedlung neuen Gewerbes in der Stadt Creußen. Auch die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets, anstatt einer neuen Standortsuche halten wir für sinnvoll. Als wir jedoch erfahren haben, dass eine Zufahrtsstraße beim Gärtlein, entlang des Fußballplatzes, bis nach Bühl führen soll, hat sich der Sachverhalt für uns stark verändert und zu einer Ablehnung der Erweiterung geführt. Leider hat während der gesamten Planung kein Bürgerdialog stattgefunden. Auch eine Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Sachbearbeiter, bzw. Ihnen war leider kurzfristig nicht möglich.

Wir müssen nun davon ausgehen, dass die geplante Straße als „vollwertige“, mittel bis stark frequentierter Verkehrsweg geplant ist. Folgende Gesichtspunkte sehen wir sehr kritisch, diese werden wir bei Bedarf auch juristisch prüfen lassen.

Die Fahrbahn dient aktuell als Spiel- und Erholungsfläche (Skatepark und ebene, verkehrsberuhigte Fläche zum Fahrradfahren) für die Kinder der Baugebiete Sonnenhöhe und Sonnenleite. Uns liegen keine Planungen für einen entsprechenden Ausgleich vor. Die Fahrbahnbreite ist zu schmal. Bei LKW-Verkehr mit notwendigem Ausweichen auf den Gehsteig sehen wir eine große Gefahr für Fußgänger, besonders für Kinder. Außerdem wird die geschotterte Freifläche vor dem Fußballplatz sicherlich wegfallen, so entsteht ein starker Parkplatzmangel, besonders bei Sportveranstaltungen des Vereins. Parken im Baugebiet selbst erhöht wieder das Risiko für Fußgänger. Auch hier liegt uns keine Planung zur Kompensation der Problematik vor. Von einer stärkeren Lärmbelastung, auch bei Tempo 30, ist auszugehen. Diese Liste kann noch weitergeführt werden, wie Sie jedoch jetzt sehen können, ist die Gefahrenlage für die Kinder extrem hoch. Es ist nicht nachvollziehbar, warum an ein Neubaugebiet mit vielen Kindern eine solche Straße überhaupt angedacht wird. Außerdem hätte ein Hinweis beim Kauf der

Grundstücke sicherlich für wesentlich höhere Akzeptanz gesorgt. Diese Gesprächsmöglichkeit wurde verpasst.

Noch immer gibt es keinen sinnvollen und sicheren Fußweg für die Kinder in die Schule. Der angedachte Schulweg über die nördliche Sonnenhöhe ist lediglich eine Maßnahme mit möglichst geringem Aufwand und dient keinem Schüler! Anstatt nun die Sicherheit der Kinder zu vergrößern, planen Sie die nächste Gefahrenquelle. Gerne können wir eine Ortsbegehung durchführen, außerdem finden wir einen offenen Dialog mit den Anwohnern grundsätzlich angebracht!

38 **Stellungnahme Bürger 21 vom 08.05.2021;**

11.05.2021

Einspruch zum Bebauungsplan „Bühl West / Ost“

hiermit legen wir Einspruch gegen den Bebauungsplan „Bühl West / Ost“ ein.

Begründung:

Es kommt zu signifikanten Erhöhungen der Emissionswerte. Es sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf Boden und Wasser können selbst mit den angedachten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan „Bühl West / Ost“ werden die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen, um im genannten Industriegebiet eine erhebliche Erhöhung der Emissionen, in Bezug auf Lärm, Verkehr und Staub zu sanktionieren. Das ist auf Grund der unmittelbaren nahen Nachbarschaft zu den eng angrenzenden Wohngebieten nicht hinnehmbar.

Laut Definition unterscheidet ein Industriegebiet sich im eigentlichen Sinne von einem Gewerbegebiet durch die Ansiedlung von Betrieben, die ein ortsunübliches Maß an Umweltbelastung (wie Lärm, Staub, Geruch) produzieren, und darum von Wohngebieten ferngehalten werden sollen. Es ist von Wohn- und Mischgebieten (gemischte Nutzung) ausreichend abgetrennt, für Schwerverkehr und andere Infrastruktur erschlossen (z. B. Gleisanschluss, Energie, Entsorgung) und mit speziellen Umweltauflagen belegt.

Im Fall des Bebauungsplans „Bühl West / Ost“ soll genau das Gegenteil geschehen. Der Abstand zwischen dem neu zu errichtendem Industriegebiet und den aktuell vorhandenen Wohngebieten beträgt weniger als 150m, laut dem Gutachten Nr. 170145 der LAG Immissions und Arbeitsschutz GmbH vom 31.08.2017 wird auf der Seite 8 sogar von ca. 140m „Wohngebiet am Steinkreuz“ verweisen. Die Entfernung zu wohnwirtschaftlich genutzten Flächen sollte aber 750m nicht unterschreiten.

Es wird also nicht von den Wohngebieten ferngehalten und es erfolgt auch keine ausreichende Abtrennung zu Mischgebieten. Durch die geplante Erweiterung werden die Lärm-, Verkehrs- und Staubbelastungen signifikant erhöht. Die im Bebauungsplan „Bühl West / Ost“ gemachten Aussagen, über den Beurteilungspegel an Immissionspunkten, dürften in keiner Weise den Tatsachen entsprechen. Die Fahrzeuggeräusche auf den Betriebsgrundstücken im Bebauungsplan „Bühl West / Ost, sowie bei der Ein- und Ausfahrt, sind mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen bei der Ermittlung der Zusatzbelastung mit zu erfassen und zu beurteilen, dies ist nicht geschehen. Völlig unbeachtet blieb die Tatsache, dass eine Genehmigung für Nachausfahrten nicht berücksichtigt ist und somit der Verkehrslärm bereits Wochentags um 05.00 Uhr beginnen kann, eine Berücksichtigung des Verkehrslärms an Wochenenden ist nicht erfolgt, somit kann hierzu seitens der Stadt Creußen keine Aussage getroffen werden.

Für eine geschönte Berechnung spricht des Weiteren, dass der Beurteilungspegel an dem in beiden Gutachten der LAG Immissions und Arbeitsschutz GmbH (Gutachten Nr. 170145 vom 31.08.2017, ergänzende Stellungnahme vom 29.04.2019 zum Gutachten Nr. 170145) berechneten Immissionsorte genau noch dem maximalen Immissionsrichtwert entspricht.

In der Alten Gottsfelder Strasse sowie im Buchenweg wird eine Belastung erwartet die deutlich über dem zulässigen Maximalwert für Wohngebiete liegt und somit keinesfalls akzeptiert werden kann.

Laut Aussage des Bebauungsplanes „Bühl West / Ost“ befindet hier die Stadt Creußen, dass es sich um eine Gemengelage handelt und damit der Richtwert für Mischgebiete gelten soll, der 60dB zulässt.

Lt. TA Lärm ist eine Gemengelage, wenn gewerblich oder industriell genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen. Dabei sollten die geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Laut der Stadt Creußen ist somit der Zwischenwert von 55dB und 60dB gleich 60dB, eine Interessenabwägung erfolgte also keinesfalls.

Bei Annahme eines flächenbezogenen Schalleistungspegels eines unbeschränkten Gewerbegebiets von 60 dB(A)/m² tags und nachts ist nach der DIN 18005 bzw. der DIN ISO 9613-2 ein Abstand von 550 m zu einem allgemeinen Wohngebiet erforderlich.

Bei einer Berechnung nach DIN 45691 beträgt der Abstand hingegen 770 m. Um in einem Abstand von 550 m bei einer Berechnung nach DIN 45691 den zulässigen Orientierungswert/ Immissionsrichtwert in der Nacht für ein allgemeines Wohngebiet einzuhalten, dürfte das Emissionskontingent nur ca. 58 dB(A)/m² betragen. Im Rückschluss bedeutet dies, dass für ein Gewerbegebiet mit einer Größe von 10 ha bezogen auf ein allgemeines Wohngebiet als schutzbedürftiger Nutzung ein Emissionskontingent von 58 dB(A)/m² einem uneingeschränkten

Gewerbegebiet entspricht. Bei einem 100 ha großen Gewerbegebiet würde das Emissionskontingent für ein in diesem Sinne uneingeschränktes Gewerbegebiet ca. 55 dB(A)/m² betragen.

Der Erarbeitung der Geräuschkontingentierung ist zwar das fachlich anerkannte Berechnungsverfahren der DIN 45691 zugrunde zu legen. Eine Verminderung der Emissionskontingente auf Werte unter 60 dB(A)/m² kann jedoch auf der Grundlage einer Berechnung nach der DIN 18005 bzw. der DIN ISO 9613- 2 einem mit Blick auf die flächenbezogenen Schallleistungspegel unbeschränkten Gewerbegebiet entsprechen.

Die Berechnungen der LAG Immissions und Arbeitsschutz GmbH in den beiden Gutachten (Nr. 170145 vom 31.08.2017, sowie der ergänzenden Stellungnahme vom 29.04.2019 zum Gutachten Nr. 170145) berechneten Immissionsorte, beziehen sich somit nur auf die DIN 45691.

Zu dem betroffenen Wohngebiet laut Bebauungsplan „Bühl West / Ost“ sind überhaupt keine Schallschutzmaßnahmen angedacht oder gar geplant. Die Beurteilungspegel betragen im Bebauungsplan „Bühl West / Ost“ den aufgrund der Berechnungen der LAG Immissions und Arbeitsschutz GmbH gerade noch den maximal zulässigen Immissionsrichtwerten, da diese laut den Berechnungen großzügig auf die zulässigen dB abgerundet, wurden, um die Zulässigkeit zu erreichen. Aufgrund von Berechnungen kann keineswegs ein realer Wert dadurch erreicht werden.

Die Höhe der Emissionskontingente im Bebauungsplan „Bühl West / Ost“ sowie in den vorgelegten Gutachten lässt somit noch keine Aussage zu, welche Betriebe sich in dem maßgeblichen Gebiet „Bühl West / Ost“ ansiedeln können und führt daher für sich genommen nicht zu einer „das gesamte Baugebiet erfassenden Beschränkung“. Daher ist auch allein die Unterschreitung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels von 60 dB(A)/m² in einem Gewerbegebiet durch ein Emissionskontingent noch kein hinreichender Grund für die Annahme, es würden bestimmte Arten von Betrieben ausgeschlossen. Welche Betriebe sich auf dieser Grundlage ansiedeln können, kann nur unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßstäbe beantwortet werden.

Bei der Festsetzung eines Geräuschkontingents wird zunächst ermittelt, welche Geräuschimmissionen laut den Planungsabsichten im Bebauungsplan „Bühl West / Ost“, der Stadt Creußen im Umfeld eines geplanten Gewerbe- oder Industriegebiets einwirken dürfen. Daraus ergibt sich der Gesamtimmisionswert, den die Summe der einwirkenden Geräusche nicht überschreiten darf. Dieser Wert entspricht grundsätzlich den Immissionsrichtwerten der TA Lärm (bzw. den entsprechenden Orientierungswerten des Beiblatts 1 der DIN 18005). Der einem Gebiet zuzuordnende Planwert entspricht dann der Differenz zwischen den in der TA Lärm vorgesehenen Immissionsrichtwerten und der gewerblichen/industriellen Vorbelastung. Für die festzusetzenden Emissionskontingente sind damit die schutzbedürftigen Nutzungen, die angestrebten maximalen Immissionswerte sowie die vorhandene und planerische gewerbliche Vorbelastung (nach Ziff. 3.4. DIN 45691) bedeutsam.

Im Bebauungsplan „Bühl West / Ost“, wird auf keine einschränkende schalltechnischen Festsetzungen verweisen, dennoch sind solche beschriebenen Maßnahmen erforderlich, um für Gewerbebetriebe die Anforderungen der TA Lärm zu erfüllen – auch ohne Kontingentierung.

Ohne deren Beachtung kann nicht beantwortet werden, ob ein so weitreichender Ausschluss vorliegt, der den Gebietscharakter eines Gewerbe- oder Industriegebiets beeinträchtigen kann. Es liegt auch bei einer solchen Beschränkung der Grund jedoch nicht in erster Linie in der Geräuschkontingentierung, sondern in den ohnehin bestehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen.

Kann ein Emissionskontingent nicht auf § 1 Abs. 4 BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) gestützt werden, fehlt dieser Festsetzung die erforderliche Rechtsgrundlage, so dass es sich um einen materiell rechtlichen Fehler des Bebauungsplans handelt. Ein solcher Fehler kann nicht unbeachtlich nach §§ 214 f. BauGB sein oder werden.

Inwieweit dies zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans „Bühl West / Ost“ führt, ist eine Frage des Einzelfalls, wird jedoch bei einer unwirksamen Emissionskontingentierung im Regelfall zu bejahen sein.

Das BVerwG verweist zur Begründung seiner Forderung nach einer unbeschränkten Teilfläche oder einem unbeschränkten Ergänzungsgebiet auf die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete und darauf, dass ein Ausschluss einer oder mehrerer Nutzungsarten im gesamten Gebiet nur durch § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgen könne, § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO ermögliche „eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, nicht aber deren das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung“.

Eine Forderung von Emissionspegeln von 60 bzw. 65 dB(A)/ m² tags und nachts für Gewerbe- bzw. Industriegebiete lässt sich daraus jedoch nicht überzeugend ableiten. Aus einem unterhalb dieser Werte liegenden Geräuschkontingent ergibt sich nämlich für sich genommen nicht, dass bestimmte Arten gewerblicher Anlagen in dem Gebiet unzulässig sind. Darauf wurde im Bebauungsplan „Bühl West / Ost“ weder darauf hingewiesen, noch wurde diese Betrachtung mit einbezogen.

Sowohl die in der DIN 18005 genannten flächenbezogenen Schallleistungspegel, aus denen die genannten Werte abgeleitet werden, als auch die Emissionskontingente der DIN 45691 beruhen auf der Annahme einer freien Schallausbreitung. Diese rechnerische Annahme entspricht jedoch nicht den Anforderungen, die für die Zulassung konkreter Anlagen auf einer Fläche gelten, für die eine Geräuschkontingentierung erfolgt ist.

Im Bebauungsplan „Bühl West / Ost“ werden Auswirkungen auf Landschaftsgebiete aufgrund des großen räumlichen Abstands und der vorhandenen räumlichen und funktionalen Trennung zwischen den Wohngebieten und dem Plangebiet ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan „Bühl West / Ost“ ist die Rede von nicht erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Stadt Creußen ist verpflichtet, die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB).

Durch die mögliche Lagerung und Verarbeitung von gefährlichen und nichtgefährlichen Stoffen, durch die Ansiedlung von nicht bekannten Branchen durch die Erweiterung von „Bühl West / Ost“ geht eine erhebliche Gefahr für Mensch und Umwelt aus. Im Bebauungsplan „Bühl West / Ost“ werden keinerlei

Aussagen über die daraus resultierende Grundwasserproblematik sowie die daraus resultierenden schädlichen Emissionen, Abgaswerten bzw. Feinstabbelastung gemacht.

Die verkehrstechnische Erschließung von „Bühl West / Ost“ soll über die vorhandene öffentliche „Hauptstraße Gottsfelder Strasse, ST 2184“ erfolgen, somit ist mit einem erheblichen Zuwachs von Verkehrslärm sowie den daraus sich ergebenden Abgaswerten bzw. Feinstabbelastung zu unterschiedlichem Tag und Nachtzeiten an Werktagen und Wochenenden zu rechnen.

Im Bebauungsplan „Bühl West / Ost“ weder in den vorlegten Gutachten, wurde die zu erwartende Erhöhung sowie die daraus resultierende Erwartung der Abgaswerte bzw. Feinstabbelastung berücksichtigt!

Zusammenfassend ist zu sagen, dass es zu signifikanten Erhöhungen der Emissionswerte kommt. Es sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf Boden und Wasser können selbst mit den angedachten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Die Umweltverträglichkeitsprüfungen wurden nicht sach- und fachgerecht durchgeführt. Die Belange des Brandschutzes und der Immissionen wurden vernachlässigt bzw. schöngeredet. Der Problematik der Lagerung von gefährlichen und nichtgefährlichen Stoffen wurde überhaupt keine Bedeutung geschenkt und der gebietsübergreifende Nachbarschutz zu den im Bebauungsplan völlig ausgeklammert.

Unsere getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden, ebenso bitten wir um schriftliche Beantwortung unserer Aussagen.

Wir bitten um schriftliche Eingangsbestätigung unseres fristgerechten Einspruchs gegen den Bebauungsplan „Bühl West / Ost“.

39 **Stellungnahme Bürger 22 vom 14.05.2021:**

hiermit beziehe ich Stellung zur Erweiterung des Gewerbegebiets Bühl.

Die Bekanntgabe, dass das Gewerbegebiet erweitert wird und vor allem, dass der Stadtrat bereits darüber entscheiden hat, kam überraschend. Sicherlich ist diese Erweiterung dafür nötig, dass bereits angesiedelte Firmen expandieren können und/oder neue Betriebe angeworben werden können. Somit wird sie sich kaum verhindern lassen.

Allerdings sollte diese Erweiterung unter Beachtung der Umgebung geschehen. In der näheren Umgebung des Gewerbegebiets befinden sich mehrere Wohngebiete (Bühl, Sonnenleite, Sonnenhöhe, Neueben), die davon betroffen sind.

Durch neue Betriebsgebäude steigen die Arbeitsplätze und auch der dadurch entstehende Verkehr und Verkehrslärm. Um dies für die Anwohner und alle Beteiligten so angenehm wie möglich zu machen, sollte deshalb besonderer Wert auf eine kluge Verkehrsführung gelegt werden. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h auf der gesamten Strecke von der Ortsausfahrt Creußen bis hinter die Einfahrt nach Neueben (bzw. die dritte Einfahrt ins Gewerbegebiet) sollte daher erste Wahl sein. Dadurch, dass LKW an den Einfahrten von der Staatsstraße ab- bzw. auf diese auffahren, und daher der Verkehrsfluss stockt, muss die Geschwindigkeit auf der Staatsstraße unbedingt reduziert werden.

Eine weitere Möglichkeit, den Verkehr zu verbessern, sind Abbiegespuren in die diversen Aus- und Einfahrten des Gewerbegebietes. Hierdurch werden langsamere, da abbiegende, Fahrzeuge von der Hauptfahrbahn abgeleitet.

Es freut mich sehr, dass im Plan für die Erweiterung auch ein Rad- und Fußweg an der Staatsstraße entlang Platz gefunden hat. Dadurch wird die Verkehrssituation für zahlreiche Fußgänger und Radfahrende, die Richtung Gewerbegebiet oder der angrenzenden Wanderwege unterwegs sind, verbessert werden. Das ist allerdings nur der Fall, wenn eine sichere Überquerung der Straße möglich ist. Darauf sollte besonders ein Augenmerk gelegt werden. Diese Strecke ist tagsüber, sowie in den Morgen- und Abendstunden, ein frequentierter Arbeitsweg und auch am Wochenende eine beliebte Ausflugsstrecke, bei der auf keinen Fall durch eine gefährliche Straßenüberquerung irgendwer zu Schaden kommen sollte.

Durch den vielen Verkehr und auch durch weitere Betriebsgebäude, die näher an der Wohnbebauung liegen, steigt der Lärm. Die meisten Anwohner haben hier gebaut bzw. wohnen hier, weil es eine ruhigere, ländliche Gegend ist. Damit das auch so bleibt, ist es nötig, Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um einerseits Lärm zu vermeiden und andererseits die Wohnbebauung von unvermeidbarem Lärm abzusichern.

Abschließend ist noch ein weiterer Punkt zu nennen, der vermutlich allen Beteiligten bekannt ist, da dies bei jedem Bauvorhaben, sei es auch noch so klein, Beachtung findet. Es sollte im Sinne aller sein, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Die sichtbare Natur mit Wald und Wiese sollte auch nach der Erweiterung noch für alle genießbar sein. Denn das macht das Leben in Creußen aus!

Ich hoffe auf eine friedliche Lösung im Sinne aller Beteiligten und verbleibe mit freundlichen Grüßen,

40 **Stellungnahme Bürger 23 vom 08.05.2021;**

Ich habe leider erst relativ spät von Ihrer Öffentlichkeitsbeteiligung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "BÜHL WEST/OST" bzw. des Flächennutzungsplans erfahren. Nichtsdestotrotz möchte ich von meinem Recht Gebrauch machen zu diesem Vorhaben meine persönliche Meinung kundzutun.

Zuvor würde ich gerne noch anmerken, dass ich die Bekanntmachung zu dieser Öffentlichkeitsbeteiligung im Mitteilungsblatt (jetzt Creußen Journal) nicht sehr gelungen finde. Die Abbildung, welche zur Veranschaulichung dienen soll, ist äußerst klein geraten und nur unter äußerster Anstrengung entzifferbar. Gerade den älteren Mitbürgern könnten so wichtige Informationen entgehen, zumal diese evtl. auch nicht über einen Internetzugang verfügen, um auf der Homepage der Stadt Creußen die hochauflösenden Bilder und die weiterführenden Informationen zu studieren.

Die Erweiterung des Industriegebietes erscheint auf den ersten Blick logisch und sinnvoll, um einen Weggang der Betriebe aufgrund von erhöhtem Platzbedarf (bzw. vor Ort nicht erfüllbarem Platzbedarf) zu verhindern und Creußen für Industriebetriebe attraktiver zu gestalten. Allerdings sollten auch auf die Bedürfnisse der in den umliegenden Wohngebieten beheimateten Anwohner Rücksicht genommen werden. Bei diesen handelt es sich neben Neubürgern auch um teilweise bereits seit Jahrzehnten hier lebende Menschen, die in Vereinen, Organisationen oder sonstigem

ebenfalls ihren Teil dazu beitragen, Creußen so attraktiv wie möglich zu machen. Deshalb möchte ich im folgenden Punkte nennen, die meiner Ansicht nach besonders beachtet werden müssen.

Erst einmal ist es äußerst lobenswert, dass bei der Planung zur Erweiterung des Industriegebietes endlich ein Radweg an der Staatsstraße 2184 stadtauswärts eingeplant worden ist. So müssen Radfahrer und Fußgänger nicht mehr den gefährlichen Weg entlang der Straße wählen und stellen obendrein kein Hindernis mehr für den Verkehr dar. Allerdings geht aus den Plänen nicht hervor, ob auch geeignete Möglichkeiten zur Überquerung der Straße mit eingeplant werden. Diese sind unerlässlich, da sich viele Fußgänger und Radfahrer auch durch das Gewerbegebiet bewegen und demnach die Staatsstraße 2184 kreuzen müssen. Bereits jetzt ist eine Überquerung nicht ungefährlich und diese Gefahr würde bei einer Erweiterung der Industrieanlagen sicherlich nicht abnehmen.

Ebendieses erhöhte Verkehrsaufkommen durch die Vergrößerung der dort ansässigen Betriebe, welches ja offensichtlich der Hauptgrund der Änderung darstellt, macht eine Verbesserung der Verkehrsführung unumgänglich. Gerade die dann dort verkehrenden LKWs werden die Staatsstraße 2184 entlang des Bühler Berges noch stärker belasten. Zusätzlich scheint eine Überarbeitung der bereits bestehenden Ein- und Ausfahrten in das Industriegebiet unumgänglich, um auch weiterhin einen guten Verkehrsfluss zu gewährleisten. Nicht zu vergessen, scheint für mich sowohl eine Anpassung der Geschwindigkeitsbegrenzungen als auch eine Durchsetzung der bereits bestehenden Begrenzung notwendig. Gerade stadtauswärts sind oftmals Geschwindigkeiten weit jenseits der vorgeschriebenen Geschwindigkeit zu beobachten, dies stellt bei noch weiter erhöhtem Verkehrsaufkommen und vor allem in Hinblick auf einen Radweg eine nicht zu ignorierende Gefahr dar, die evtl. im Zug der notwendigen Änderungen entschärft werden könnte.

Für mich als nahezu unmittelbaren Nachbar ist neben dem erhöhten Verkehrsaufkommen auch die Lärmbelastung sowohl durch den Verkehr als auch durch die Industrieanlagen an sich einer der größten Kritikpunkte an dieser Erweiterung. Bereits jetzt ist in den Sommermonaten besonders zum Zeitpunkt des Schichtwechsels aber auch generell morgens und abends eine durchaus störende Lärmbelastung, gerade bei den Richtung Osten ansässigen Betrieben, wahrnehmbar. Diese Belastung wird nun voraussichtlich mit der Vergrößerung der Betriebe weiter zunehmen. Zwar werden gemäß des Immissions- und Arbeitsschutz-Gutachtens sowie dessen Ergänzung die Grenzwerte nicht überschritten, jedoch muss beachtet werden, wieso sich die Anwohner, teilweise schon

vor über 20 Jahren, für die Grundstücke und Häuser in dieser Gegend entschieden haben. Ein Hauptgrund dafür wird wohl die ruhigere Lage außerhalb gewesen sein. Demnach bin ich der Meinung, dass auch über die Mindestanforderungen hinaus die Lärmbelastung so gering wie möglich gehalten werden muss, um die Anwohner vor dem unvermeidbaren Lärm zu schützen. Selbstverständlich sind derartige Maßnahmen mit – vermutlich nicht unerheblichen – Mehrkosten verbunden. Aber es sollte bedacht werden, ob diese Kosten nicht notwendig sind, um das generell eigentlich gute Verhältnis zwischen den umliegenden Anwohnern und den im Industriegebiet ansässigen Betrieben auf dem aktuellen Niveau halten zu können. Hier benötigt es eine Regelung seitens der Stadt, um nicht auf den guten Willen der dort ansässigen Betriebe angewiesen zu sein.

Ich bedanke mich für ihre Aufmerksamkeit und verbleibe mit der Hoffnung auf eine für alle Beteiligten akzeptierbare Lösung,

41 **Stellungnahme Bürger 24 vom 14.05.2021:**

Erweiterung Gewerbegebiet Bühl West / Ost
hier Stellungnahme

zu der vom Stadtrat beschlossenen Erweiterung nehme ich wie folgt Stellung:

Vorbemerkung

Grundsätzlich bin ich für die weitere Entwicklung unserer schönen Stadt Creußen und der liebenswerten Umgebung. Auch verkenne ich nicht, dass – besonders unter dem Gesichtspunkt der vom Freistaat Bayern gewährten Stabilisierungshilfe und den damit verbundenen haushaltsrechtlichen Beschränkungen – großen Wert auf die Verbesserung der Einnahmesituation der Kommune gelegt werden muss. Genauso wichtig ist es meines Erachtens, weitere wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen, und dadurch Creußen und sein Umland attraktiver zu machen. Denn auch mit dem Einkommensteueranteil kann, ebenso wie mit den zu erwartenden Gewerbesteuer- und Grundsteuermehreinnahmen, die finanzielle Situation Creußens verbessert werden.

Als in der Nähe wohnender Betroffener der Erweiterungsmaßnahme bitte ich aber auch darum, folgende Belange zu bedenken und zu berücksichtigen.

Lärm

- Es liegt auf der Hand, dass nicht nur die angesiedelten oder neu anzusiedelnden Betriebe mit den mit Produktions- und Fertigungsvorgängen verbundenen Emissionen den Lärmpegel in den anliegenden Wohngebieten erhöhen,
- sondern auch der steigende Verkehr. Neben dem zu erwartenden LKW-Verkehr ist auch der steigende PKW-Verkehr der Mitarbeiter zu berücksichtigen. Dies kann vor allem beim Schichtwechsel zu einer erheblichen punktuellen Spitze führen.

- Ich habe nicht die notwendigen fachspezifischen Kenntnisse, um Ihnen die geeigneten Maßnahmen detailliert vorzustellen, denke aber auch, dass dies nicht nötig sein wird, weil Sie, die Fachbeamten in der Verwaltung und den Genehmigungsbehörden, sowie die Creußener Stadträtinnen und Stadträte sich sicherlich ausführlich Gedanken darüber gemacht hatten und machen werden.
- Ich denke in erster Linie an einen entsprechenden Lärmschutzwall, der ja durchaus auch ein bisschen an das Landschaftsbild angepasst werden kann, und durch eine ansprechende regionaltypische Bepflanzung auch der Artenvielfalt dient, sowie
- an eine lärmreduzierende Verkehrsführung, die besonders im Schwerverkehr ein häufiges Anhalten und Wiederanfahen vermeidet, das ja neben erheblichem zusätzlichen Lärm auch noch unnötige Abgase produziert.
- Ob auf die neuen Grundstückseigentümer entsprechend eingewirkt werden kann, damit z.B. in die an die Wohngebiete anschließenden Teile des erweiterten Gewerbegebietes die Verwaltungsabteilungen oder die Mitarbeiterparkplätze und nicht unbedingt die lärmintensiveren Produktionsstätten gebaut werden, vermag ich nicht einzuschätzen. Auf freiwillige Zusagen im Vorfeld ist jedoch möglicherweise bei einer Übernahme durch oder den Verkauf an nicht entsprechend sensible ortsfremde Betriebsinhaber wenig Verlass. (Was kümmert die "Heuschrecken-Investoren" die Lärmbelästigung der hier seit Jahren wohnenden Anlieger?)
Hier bitte ich um Prüfung, ob nicht ggf. bereits im Wege der Ausweisung oder spätestens bei den - wohl dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegenden - Bauanträgen entsprechend auf die Belange der Anwohner Rücksicht genommen werden kann?

- 3 -

Verkehrssicherheit

- Neben der o.g. Lärmproblematik bei zunehmendem Verkehr, bitte ich auch um ein besonderes Augenmerk auf die Verkehrssicherheit.
- An der Einmündung des Kirchsteigs in die Staatsstraße 2184 befindet sich die Haltestelle des Zubringerbusses zum Bahnhof, mit dem die hier wohnenden Schulkinder ihre Anbindung an den ÖPNV wahrnehmen. (Und das ungefähr ein halbes Jahr bei Dunkelheit!)
- Ob hier derzeit noch eine Schulbushaltestelle angefahren wird, entzieht sich auch coronabedingt meiner Kenntnis.

- Ebenfalls zu bedenken ist m.E. der Weiterbau des bestehenden Radweges. Dieser ist sehr zu begrüßen. Auch ich habe ihn schon sehr vermisst, wenn ich mit dem Fahrrad oder zu Fuß die wenigen Meter vom Kirchsteig zur Einmündung nach Neueben auf der St 2184 unterwegs war. Unabhängig davon, auf welcher Seite und in welche Richtung man unterwegs ist, ist der vorbeifließende Verkehr oftmals beängstigend, der in Seitenabständen weit unter den in der StVO vorgesehenen zwei Metern am Fußgänger "vorbeirauscht", mit gefühlten Geschwindigkeiten die nicht an die bereits heute geltenden Geschwindigkeitsbeschränkungen denken lassen. Wenn man dann noch mit kleineren Kindern unterwegs ist, sind diese Verhaltensweisen geradezu angsteinflößend! Ich war jedenfalls immer froh, wenn wir diesen kurzen Abschnitt ohne brenzlige Situation überstanden hatten.
- Vor allem als Fußgänger hat man das Gefühl, die Fahrzeugführer gehen davon aus, dass man ständig verpflichtet, gewillt und in der Lage ist, "in den Straßengraben" zu springen, weil auch das Verlassen der asphaltierten Fahrbahn nicht die Einhaltung des Seitenabstandes des § 5 StVO gewährleistet!
- Eventuell ist bis zur Realisierung des Radwegausbaus das Anbringen von Hinweisschildern "Seitenabstand 2 Meter" hilfreich?
- Auf alle Fälle ist in meinen Augen eine entsprechende Geschwindigkeitsbeschränkung notwendig, die in Richtung Creußen rechtzeitig vor dem Abzweig Neueben eingerichtet werden muss, um - vor allem die PKW-Fahrer - zu einer deutlichen und rechtzeitigen Geschwindigkeitsreduzierung zu bewegen. Aus Richtung Creußen ist ja bereits ab dem Ortsausgang eine Beschränkung auf 50 km/h verbindlich. Diese wird aber ab der Kuppe nicht mehr von vielen Verkehrsteilnehmern eingehalten.
- Da außerdem beim Weiterbau des Rad- und Fußweges die Straßenseite gewechselt werden muss, bitte ich Sie um die Einplanung einer sicheren und

- 4 -

benutzerfreundlichen Überquerungshilfe für Fußgänger, Radfahrer und sonstige Nutzer wie Kinderwagen oder Rollstühle.

Wir werben im Creußen ja mit "familienfreundlich", "kinderfreundlich", etc., da hilft es wenig, wenn irgendeine Querungshilfe angeboten wird, die den anzusprechenden Nutzern als zu umständlich oder nicht durchführbar erscheint, oder nicht genutzt wird. (Ich erinnere an die vor 17 bis 18 Jahren im Baugebiet angebrachten - untauglichen - Schwellen zur Verkehrsberuhigung, die nach kurzer Zeit und einem Fahrradunfall wieder abgebaut worden waren.)

- Insoweit halte ich zur Reduzierung von Geschwindigkeit und Unfallgefahr eine Ampelanlage nicht für zielführend, da diese ja auch den Fluß des Liefer-, Abhol- und Beschäftigtenverkehrs immer wieder zum Stillstand bringt und dadurch die oben angeführte Mehrbelastung der Anwohner (vor allem der unmittelbar anliegenden Bewohner des Buchenweges) mit Lärm und Abgasen mit sich bringt.
- Eine entsprechende "Querungsinsel" kann hier ggf. die Akzeptanz der nicht motorisierten Nutzer und der PKW- bzw. LKW-Führer auf eine gegenseitige Rücksichtnahme steigern.

Kommunikation mit den Bürgern

- Ich muss es zugeben, dass selbst ich als durchaus an den Belangen der Stadt und des Umlandes interessierter Bürger, von dieser Gewerbegebietserweiterung überrascht worden bin.
- Sie haben sicherlich die entsprechenden Veröffentlichungspflichten penibel eingehalten - schon um die Beschlüsse juristisch nicht angreifbar zu machen - und damit der Pflicht Genüge getan. Aber auch ich hatte in den vergangenen 10 Jahren nicht die Muße jedes Mitteilungsblatt so intensiv zu studieren, dass ich die entsprechenden Veröffentlichungen zu jedem Zeitpunkt wiedergeben kann.
- Auch aus diesem Grund bitte ich um jede mögliche Nachsicht in den entscheidenden Gremien für Mitbürger, die sich durch die - in deren Augen - kurzfristige Auslegung und Beteiligungsfrist überrascht oder sogar in ihren Bürgerrechten beschnitten und um Ihre Meinungsäußerungsmöglichkeiten gebracht sehen.
- Auch ich habe in den vergangenen Wochen in der Nachbarschaft die aufgebrachte Stimmung verspürt. Es wurde in durchaus emotionaler Weise miteinander "diskutiert". Dabei wurde auch von einigen die für diese bedeutsamen Sachverhalte m.E. notwendige sachbezogene Ansicht der

- 5 -

Tatsachen und eine weitgehend vernunftgeführte Betrachtung außer Acht gelassen. Auch mit der Bitte, sich erst einmal sachkundig machen zu dürfen, war ein Durchkommen durch die gefühlsbetonte "Argumentationsmauer" nicht immer möglich.

- Aus diesem Grunde appelliere ich in Sinne des Nachbarschaftsfriedens an eine wohlwollende Behandlung der einzelnen "Stellungnahmen".
- Dem verteilten Flyer fehlen in meinen Augen wesentliche Teile wie der V.i.S.d.P., aber er hat durchaus in der Anwohnerschaft in Bühl für eine gewisse Unruhe gesorgt. Bitte lassen Sie diese unangenehme Stimmung nicht noch weiter eskalieren, sondern nehmen Sie die Anwohner und ihre Befürchtungen ernst.

In diesem Sinne wünsche ich ein erholsames Wochenende und eine verständnisvolle Zusammenarbeit aller Beteiligten.

Ich bin bereit, mich - wenn gewünscht - konstruktiv mit einzubringen.

Bleiben Sie gesund!

42 **Stellungnahme Bürger 25 vom 13.05.2021:**

im Grunde sind wir nicht gegen eine Erweiterung eines Gewerbegebietes und der damit verbunden Mehreinnahmen für die Gemeinde. Dies sollte aber gut durchdacht werden. Die umliegenden Neubaugebiete werden somit einen Wertverlust ihrer Grundstücke hinnehmen müssen dies sollte von einem Bürgermeister und Stadtrat bedacht werden. Und die Planung hätte man beim Verkauf der Wohngrundstücke als bürgernaher Vertreter dem Käufer zumindest sagen können.

Somit möchten auch wir gegen den am 25.11.2019 (Gewerbegebiet Bühl West/Ost Erweiterung) bekanntgegebenen Bebauungsplan folgende Einwände vorbringen.

Die geplante Zufahrtsstraße über Am Hohen Weg und weiter über die Straße Im Gärtlein ist zu schmal für ein erhöhtes Fahrbahn aufkommen. Gerade ab der Straße Im Gärtlein ist die Straße einspurig mit Gehweg. Dieser ist jetzt schon für jeden Fußgänger eine hohe Gefahr, da die sich begegnenden Autos/LKWs auf den Gehweg ausweichen müssen um aneinander vorbei zu kommen. Da dort jetzt schon keine geregelte und störungsfreie Durchfahrt möglich ist sollte man als Vertreter der Bürger überlegen dies eher als Einbahnstraße zu kennzeichnen als eine einspurige Durchfahrtsstraße/Baustraße mit erhöhten LKW aufkommen zu planen.

Im weiteren Verlauf der Straße wird dies nicht besser da die Stellplätze für den anliegenden Sportverein unbedingt notwendig sind. Um hier vor allem den sozialen Frieden nicht zu stören. Denn wo sollen denn sonst die Spieler der Heim- und Auswärtsmannschaft sowie die Fans parken, dies wird dann auf den Gehwegflächen im anliegenden Neubaugebiet Sonnenleite sein.

Man sollte auch nicht unterschätzen wie viele Kinder (Neubaugebiete/ Schulweg) durch eine neue zu schmale Durchfahrtsstraße gefährdet werden da die Gehwege wie schon erwähnt als Straße für die Autos und LKWs mit benutzt werden.

Auch müsste die Gemeinde darüber nachdenken über die gesamte Länge optisch störende und teure Lärmschutzwände anzubringen um die Lärmbelästigung zu reduzieren. Dies könnte bei einer Ortsbegehung mit anschließenden Bürgerdialog sicherlich zu einer Einsicht ihrerseits führen.

Zum Gewerbegebiet selbst ist natürlich anzumerken das dadurch:

- Doppelt so viel Lärmbelästigung
- Doppelt so viel lebensgefährlicher Zugang und Lieferverkehr
- Extreme Herabsetzung der angepriesenen lohnenswerten Wohnverhältnisse
- Massive Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden
- Verlust von Grün- und Ackerflächen
- Wertverlust des Eigentums

die Folge seinen werden.

Des weiteren möchte wir zu bedenken geben das wir dadurch auch wieder eine erhöhte Flächenversiegelung haben und wir keine Ausgleichsflächen in der Planung erkennen konnte.

Wir bitten Sie somit die Planungen nochmal zu überdenken damit unsere Stadt sinnvoll Wachsen kann und nicht wegen Kleinigkeiten auf ein wirtschaftliches Wachstum am Ende verzichten muss. Oder das Ganze in einen sinnlosen Streit zwischen Bürger und Gemeinde endet was es ja anderen Ortes auch schon zu genüge gibt. Auch hier wäre es doch schön einen direkten Dialog mit den Anwohnern zu führen die betroffen sind.

Über eine Bestätigung des Eingangs dieses schreiben und im Verlauf über eine Antwort zu unseren Punkten würden wir uns freuen.

43 **Stellungnahme Bürger 26 vom 12.05.2021;**

Creußen, 12.05.2021

Aufstellung Bebauungsplan Gewerbegebiet „BÜHL WEST/OST“ und 12. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Mitglieder des Stadtrates,
sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Dannhäuser,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 30.03.2021 bekanntgegebenen Bebauungsplan Gewerbegebiet „BÜHL WEST/OST“ und die 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen:

1. Es ergibt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan nicht, dass ernsthaft Planungsalternativen gesucht wurden. Laut Begründung wurden lediglich eine Nullvariante und eine Variante mit Erschließung durch zwei Kreisverkehre geprüft, wobei sich nicht erschließt, welcher erschließungstechnische Nutzen der geprüfte Kreisverkehr im westlichen Teil überhaupt haben sollte. Eine Auseinandersetzung mit anderen möglichen Standorten im Stadtgebiet erfolgte zumindest laut Begründung zum Bebauungsplan nicht.

2. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb bei der Würdigung des Schutzgutes „Mensch / Gesundheit“ davon ausgegangen wird, dass unberührte Äcker und Wiesen keinen Beitrag zur Erholung der Bevölkerung beitragen sollen, wenn diese nicht freizugänglich bzw. durch Straßen und Wege erschlossen sind. Schon allein der Blick in die unberührte Natur hat nachweislich erholsame Wirkung, unabhängig davon, ob diese auch zugänglich ist oder nicht. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch / Gesundheit“ dürfte mehr als nur gering betroffen sein.
3. Es stellt sich die Frage, weshalb die Straße in Richtung „Im Gärtlein“ bereits im Planteil des Bebauungsplans erfasst ist, aber laut dessen Festsetzungen kein Teil des Verfahrens sein soll. Diese Frage stellt sich umso mehr, nachdem seitens Herrn Ersten Bürgermeisters Dannhäuser gegenüber Anwohnern aus der Sonnenleite angegeben worden sein soll, dass der Ausbau der Straße bereits beschlossen wäre.

Sollte dies tatsächlich der Fall sein, sollte die Straße entsprechend Bestandteil des Verfahrens werden, da diese offensichtlich der Erschließung des Gewerbegebiets dienen soll.

Ebenfalls sollte hierbei beachtet werden, dass durch den Ausbau eine erhebliche Mehrbelastung der anliegenden Grundstücke aus der Sonnenleite entstehen würde aufgrund des entstehenden gewerblichen Verkehrs, sodass für entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen gesorgt werden sollte. Ebenfalls müsste Sorge getragen werden, dass keine weitere Gefährdung für die Kinder der vielen jungen Familien in der Sonnenleite und Sonnenhöhe durch den Anstieg des gewerblichen Verkehrs entstehen kann, wie z.B. durch Tempo-Limits oder gar Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs. Auch müsste berücksichtigt werden, dass bei stattfindenden Veranstaltungen und Spielen auf dem Sportplatz das „Wildparken“ in der Sonnenleite noch weiter zunehmen dürfte, da durch den Ausbau der Straße die Parksituation nicht entspannt werden dürfte, ggf. müssten entsprechende Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

Wir bitten darum, die von uns vorgebrachten Einwände im Verfahren zu prüfen und entsprechend zu würdigen.

44 **Stellungnahme Bürger 27 vom 13.05.2021:**

gegen den am 25.11.2019 bekanntgegebenen Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Bühl West / Ost“ möchten wir folgende Einwände vorbringen.

Als wir uns zum Grundstückskauf in Ihrer Gemeinde entschieden haben, hatten wir das Thema Gewerbegebiet bei Herrn Bürgermeister angesprochen. Damals wurde uns glaubhaft versichert, dass eine maßgebliche Erweiterung des Gewerbegebietes nicht geplant ist. U.a. auf Grund dieser Aussage haben wir uns entschlossen, hier bei Ihnen Grund und Boden zu erwerben und in unserem doch etwas fortgeschrittenen Alter noch einmal bedarfsgerecht zu bauen. Bisher fühlen wir uns in der buntgemischten Gemeinschaft der Sonnenleite sehr wohl und haben auch den Ort Creußen schätzen gelernt.

Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes, die letztendlich auf eine Verdoppelung der bisherigen Fläche hinausläuft bringen wir folgende Einwände vor:

- deutliche Erhöhung der Lärmbelastung (während der Bauphase und dem anschließenden Betrieb des Gewerbegebietes)
- deutliche Erhöhung der Luft- und Umweltverschmutzung durch die im Gewerbegebiet betriebenen Produktionsstätten und dem damit erhöhten Zugangs- und Lieferverkehr
- massive Auswirkungen auf die Natur, durch die weitere Versiegelung von Flächen und das bereits genannte erhöhte Verkehrsaufkommen
- massive Auswirkung auf die Natur durch eine weitere Erhöhung der Lichtverschmutzung
- weiterer Verlust von Grün- und Ackerflächen und damit ein weiterer Verlust der Artenvielfalt
- Herabsetzung der von der Stadt angepriesenen lohnenswerten Wohnverhältnisse und der damit verbundene Wertverlust unseres Eigentums

Mein Mann und ich sind tief enttäuscht über diese Vorgehensweise der Stadt Creußen. Wir wehren uns nicht gegen Fortschritt und Arbeitsplätze, sind jedoch der Meinung, dass die bereits vorhandenen Flächen im jetzigen Gewerbegebiet und weitere in der Stadt Creußen durchaus effektiver für Gewerbe genutzt werden könnten und eine Erweiterung in dieser Größenordnung nicht sinnvoll ist.

45 **Stellungnahme Bürger 28 vom 13.05.2021:**

Einspruch gegen die Gewerbegebietserweiterung Bühl West/Ost

gegen den oben genannten Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen:

- die von Ihnen, beim Grundstücksangebot beworbene ruhige, familienfreundliche Lage wird durch Ihr Bauvorhaben zunichte gemacht. Wir rechnen mit einem erheblichen Anstieg des Lärms durch die Betriebe. Von der jahrelangen Lärmbelastung durch die Baustellen ganz zu Schweigen. Des Weiteren befürchten wir, je nach angesiedeltem Gewerbe, eine deutliche Geruchsbelastung. Dies ist mit einem ruhigen, ländlichen Wohngebiet nicht mehr vereinbar.
- im Lärmgutachten ist die Vorbelastung der Sonnenleite durch den Sportplatz, die zumindest zeitweise gegeben ist, nicht berücksichtigt. Das sollte jedoch der Fall sein.
- den deutlichen Anstieg der Luft und Umweltverschmutzung durch die Gewerbe selber, als auch durch den ständigen Lieferverkehr, der uns und unsere Kinder gefährdet. Gerade auf Hinblick der geplanten Zufahrt „Im Gärtlein“, die die Kinder vom Sportverein quasi abschneidet.
- die Versiegelung von weiteren Flächen, welche massive Auswirkungen auf die Natur und Artenvielfalt hat.
- den Anstieg der Lichtverschmutzung, der weitere Tierarten gefährdet und auch die Lebensqualität in unseren Wohngebieten beeinträchtigt.
- den Wertverlust unseres Eigentums und den Verlust der von Ihnen hervorgehobenen lohnenswerten Wohnverhältnisse.

Wir sind zutiefst enttäuscht über das Vorgehen des Bürgermeisters und der Stadtverwaltung. Es wurde, auch auf Nachfrage, nichts von den Erweiterungsplänen des Gewerbegebietes bekanntgegeben. Eine kinderfreundliche Umgebung stellen Ihre Pläne nicht mehr dar.

Eine frühzeitige Einbindung der Anwohner in die Entscheidungsfindung erfolgte ebenfalls nicht. Wir sind der Meinung, dass die vorhandenen Flächen im jetzigen Gewerbegebiet und andere in Creußen durchaus besser genutzt werden könnten und eine Erweiterung in diesem Ausmaß und mit geringem Abstand zu den Wohngebieten nicht notwendig ist.

Wir möchten es nicht bereuen hier in Creußen gebaut zu haben und fordern ein Überdenken Ihrer Pläne.

46 **Stellungnahme Bürger 29 vom 13.05.2021:**

gegen den oben genannten Bebauungsplan vom 25.11.2019 möchten wir im Folgenden einen Einwand geltend machen. Was das Für und Wider bezüglich der Erweiterung eines Gewerbegebietes angeht, kann man in Zeiten der Klimakrise sicher geteilter Meinung sein, wir möchten jedoch vor allem auf ein Detail eingehen, auf das wir tatsächlich erst jetzt aufmerksam geworden sind: die offenbar geplante Erweiterung der Straße Im Gärtlein, auf die in einem Ausschnitt der Bebauungsplanes lediglich hingewiesen wird mit dem Vermerk „Hinweis: die neue Straße Richtung „Im Gärtlein“ ist nicht Teil dieses Verfahrens“. Diese ist offenbar als Verbindungsstück zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet Sonnenleite angedacht. Da wir als Bewohner der Sonnenleite dadurch unmittelbar von den Planungen betroffen sind, möchten wir auf folgende Punkte hinweisen:

- Als Anwohner möchten wir über die weiteren Planungen zur Erweiterung der Straße rechtzeitig informiert werden – wir bitten auch um Information, falls bereits zum jetzigen Zeitpunkt Pläne dazu existieren.
- Wir halten es durchaus für sinnvoll, eine weitere Zufahrt für die Wohngebiete Sonnenhöhe, Sonnenleite und die Grundschule zu schaffen. Wir denken hier vor allem an Rettungseinsätze, die im Falle einer gesperrten Straße „Am Hohen Weg“ nur unter erschwerten Bedingungen möglich sind. Jedoch sollte diese möglichst unattraktiv für potenziellen LKW-Durchgangsverkehr zum Gewerbegebiet gestaltet werden.
- Wir fordern daher, dass die Straße nicht – wie laut Plan offenbar angedacht – auf 4,5 m verbreitert wird.

- Angebracht finden wir – nicht nur für die neue Straße, sondern generell für das gesamte Wohngebiet – eine Ausweisung als Spielstraße (bzw. verkehrsberuhigter Bereich).
- Um das Parken von LKWs innerhalb oder in Nähe des Wohngebietes zu verhindern, bitten wir um Parkverbotszonen und die Bereitstellung entsprechender LKW-Stellmöglichkeiten direkt im Gewerbegebiet.
- Bereits jetzt spielen viele unserer Kinder in dem bereits vorhandenen Straßenstück neben dem Sportplatz. Die Skaterrampe wird gut genutzt, die Kinder können dort bislang ohne Gefahr toben. Zudem gelangen sie derzeit gefahrlos zum Sportplatz. Ein Erhalt dieser Möglichkeiten bedeutet den Erhalt eines Teils der Wohnqualität, die für die Wahl des Grundstückes in der Sonnenleite durchaus mit ausschlaggebend war.
- Gerade im Bereich der geplanten Straße befinden sich einige Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern und Hecken. Diese Naturräume stellen Lebensraum für Vögel, Insekten und viele Kleintierarten dar. Zudem sind sie Sicht- und Lärmschutz gegenüber dem dann angrenzenden Gewerbegebiet und stellen damit einen Teil der Lebensqualität im Wohngebiet Sonnenleite dar. Wir möchten auch weiterhin auf grüne Bereiche schauen können statt auf triste Gewerbehallen und fordern daher den Erhalt dieser Naturräume.

Wir fühlen uns in der Sonnenleite bislang sehr gut aufgehoben und sind bereits gut angekommen. Für den Erhalt der Lebens- und Wohnqualität bitten wir um Beachtung der genannten Aspekte.

47 **Stellungnahme Bürger 30 vom 13.05.2021:**

wir möchten hiermit, dem von Ihnen am 25.11.2019 beschlossenen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Bühl West/Ost, widersprechen und unsere Einwände gegen eine große Straße zwischen Sportplatz und Wohngebiet Sonnenleite darlegen.

Durch den Sportplatz besteht schon eine gewisse Grundbelastung, welche wir in Kauf nehmen. Diese sollte aber nicht durch eine zusätzliche Lärmquelle verstärkt werden. Deshalb bitten wir sie, um angemessenen Lärmschutz und eine lärmtechnische Messung (Geräuschmessung) bzw. die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte. Neben der theoretisch berechneten Lärmbelastung bitten wir um regelmäßige Lärmschutzmessungen. Hier ist besonders Augenmerk auf die „Nachtzeit (22 -6 Uhr)“ vor allem in den Sommermonaten zu legen (offene Tore und Fenster). Bitte achten Sie auch auf die Einhaltung des Sonn- und Feiertagsgesetzes.

Auf dem Bebauungsplan sind die Führung und der Ausbau des Radweges noch nicht sinnvoll geregelt. Zur Sicherheit der Radfahrer bitten wir Sie, den Radweg so zu planen, dass dieser durchgängig von Creußen nach Gottsfeld bzw. Boden Gottsfeld verläuft. Das Fahren auf der Hauptstraße St 2184 ist gerade für Kindergarten und Grundschulkindern, die hauptsächlich den Spielplatz in Gottsfeld nutzen, sehr gefährlich.

Darüber hinaus möchten wir uns zur Erweiterung und Ausbau der Straße „im Gärtlein“, auch wenn dies nicht Teil dieses Verfahrens ist, kritisch äußern. Uns ist der Zweck und der Sinn der Erweiterung wohl bewusst (Sicherheit, weiterer Zugang bei

Baumaßnahmen am Hohen Weg), trotzdem sehen wir bei Erweiterung des Gewerbegebietes und offener, dauerhafter Nutzung der Straße und das einhergehende vermehrte Verkehrsaufkommen, hier ein Gefahrenpotential für Kinder. Daher fordern wir ein LKW-Durchfahrtsverbot mit Zone 30 oder eine Feuerwehrezufahrt mit Schranke bzw. dass dies nur eine Behelfsstraße bleibt. Auch stellt sich die Frage, wohin der „Skateplatz“ verlegt werden soll. Er wird von den Kindern der Sonnenleite gut besucht und es wäre schade, wenn dieser komplett abgebaut werden müsste.

Im Bebauungsplan wurde eine Ausgleichsfläche noch nicht klar ausgewiesen. Wir fordern im Sinne des Naturschutzes diese Ausgleichsfläche auf Grundstücken innerhalb des Gemeindegebiets auszuweisen und diese nicht durch eine Ersatzgeldleistung zu kompensieren.

48 **Stellungnahme Bürger 31 vom 12.05.2021:**

gegen die beschlossene Gewerbegebietserweiterung in „BÜHL WEST/OST“ möchten wir eindringlich Widerspruch einlegen.

Folgende Einwände möchten wir vorbringen:

- Der Baustellenbetrieb ist mit viel Lärm, Staub und optischen Reizen verbunden
- Wir wären durch den Lärm des Gewerbetriebs (Lüftungsanlagen, offene Produktionsstätten insbesondere in Sommernächten) doppelt so viel belästigt.
- Wir wären durch den doppelt so hohem Lieferverkehr belästigt und dem ständige Lärm durch die LKWs ausgesetzt.
- Dieses Vorhaben beeinträchtigt massiv die Gesundheit und das Wohlbefinden der Familien
- Sehr großer Verlust von Grün- und Ackerflächen
- Großer Wertverlust unseres Eigentums
- Die Ruhe und die idyllische Landschaft, die Creußen mit sich bringt, geht verloren

49 **Stellungnahme Bürger 32 vom 17.05.2021:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten hiermit dem von Ihnen am 25.11.2019 beschlossenen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Bühl West/Ost widersprechen und unsere Einwände einbringen.

Für unseren Einwand gibt es folgende Gründe:

- Entgegen der Angaben beim Grundstückkauf (Ruhige/Ländliche Lage, mit Ausnahme des Fußballplatzes, darauf wurden wir hingewiesen), haben wir bereits jetzt eine nicht unerhebliche Lärmbelästigung durch das Gewerbegebiet in dem Maschinen/Lüftungen und LKW's teils bis in die Nacht laufen. Durch die Vergrößerung und vor allem Ausdehnung des Gewerbegebietes in Richtung unseres Wohngebietes ist mit einer erheblichen Steigerung der Lärmbelästigung zu rechnen!
- Des Weiteren ist durch eine Erweiterung des Gewerbegebietes mit einem steigenden Verkehrsaufkommen zu rechnen, was wiederum zu nochmals erhöhter Lärmbelästigung führt.
- Auch ist durch diese Erweiterung des Gewerbegebietes und der dadurch entstehenden Lärm, Licht und Schmutzbelastung mit einem nicht unerheblichen Wertverlustes des Grundstückes und dem darauf befindlichem Wohnhauses zu rechnen.

Ebenfalls möchten wir mit diesem Schreiben unserer Enttäuschung über das Zurückhalten dieser oder Ähnlicher Informationen vor dem Kauf des Grundstückes Ausdruck verleihen. Wir haben uns ganz bewusst für eine ruhige und ländliche Lage entschieden, das war unser Haupt Augenmerk beim Kauf dieses Grundstückes.

50 Stellungnahme Bürger 33 vom 17.05.2021:

gegen den am 25.11.19 bekanntgegebenen Bebauungsplan möchte ich folgende Einwände vorbringen:

1. Bei unserem Grundstückslauf 2019 wurden wir nicht über die Gewerbegebietserweiterung und den Bau der Straße "Im Gärtlein" informiert
2. Wir haben uns ganz bewusst für ein Grundstück in ruhiger, grüner und ländlicher Lage entschieden
Diese Ruhe wird es in den nächsten Jahren durch den Bau nicht geben
3. besteht für unsere Kinder eine erhöhte Gefahr durch das Verkehrsaufkommen, vor allem durch LKW's
4. sinkt der Wert unseres Grundstückes womöglich durch das erhöhte Verkehrsaufkommen, Schmutz u. Lärm
5. kommt es zu einem großen Verlust für Natur und Mensch

Wo wir sonst direkt vor unserer Haustür Feld und viel Grün hatten werden wir bald nur noch eine große laute Baustelle haben, eine neue Halle steht ja schon..

Die Erweiterung des Gewerbegebietes und den Ausbau der Straße werden wir vielleicht nicht stoppen können aber es wäre schön wenn an ausweichenden Lärm- u. Schallschutz gedacht wird, vlt durch gepflanzte Bäume. Außerdem wäre es schön die neue Straße mit einem Tempolimit von 20 km/h zu versehen oder diese nur für bestimmte Zwecke zu nutzen und sonst z.B. mit einer Schranke geschlossen zu halten.

51 Stellungnahme Bürger 34 vom 10.05.2021;

wir haben durch die vor kurzem gegründete Bürgerinitiative erfahren, dass die Stadt Creußen mit Stadtratsbeschluss vom 25.11.2019 die Erweiterung des Gewerbegebietes Bühl west/ost beschlossen hat. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 8 Abs. 3 BauGB reichen wir hiermit unsere Einwände hiergegen ein und lehnen als betroffene Anwohner die Erweiterung entschieden ab.

Als Begründung möchten wir folgende Punkte benennen:

- Erhöhte Lärmbelästigung durch Produktionsbetrieb, da die max. Schallpegel im östlichen Erweiterungsbereich gegenüber dem LGA-Gutachten vom 31.07.2017 erhöht wurden.
- Ablehnung der weiteren gewerblichen Erschließung stadteinwärts
- Steigendes Verkehrsaufkommen auf der St2184

Insbesondere lehnen wir die Straßenerschließung zwischen „Gärtlein“ und erweitertem Gewerbegebiet, ohne weitreichende Schallschutzverbesserungs- und oder Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, vehement ab, da hierdurch zwangsläufig mit stärkerem Verkehrsaufkommen und dadurch erhöhter Lärmbelästigung zu rechnen ist.

Wir bitten um Kenntnisnahme unserer Einwendungen und entsprechende Beachtung bei den weiteren Planungen.

Vielen Dank.

52 Stellungnahme Bürger 35 vom 13.05.2021;

13.05.2021

Gewerbegebietserweiterung Bühl West / Ost

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dannhäuser,
sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,

im Kaufvertrag für unser Grundstück Fl.Nr. 545/15 wurden auf die Emissionen hingewiesen, die durch den Sportplatz entstehen. So auch im dazugehörigen Bebauungsplan. Bei einem Vorort Termin haben wir uns bei Herrn Bürgermeister auch hinsichtlich der weiteren Bebauungsabsichten im Umland erkundigt. Hier wurde uns versichert, dass in den nächsten Jahren keine Änderungen der bestehenden Bebauungen anstehen. Entsprechend haben wir auch die Position unseres Hauses gewählt und die Schlafräume Richtung Feld ausgerichtet. Zu diesem Zeitpunkt (Anfang 2018) war die Planung der Gewerbegebietserweiterung bereits im vollen Gange.

Gegen den am 25.11.2019 bekanntgegebenen Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Bühl West / Ost“ möchten wir daher nachfolgende Einwände vorbringen:

- Deutliche Erhöhung der Lärmbelästigung (Während der Bauphase und dem anschließenden Betrieb des Gewerbegebietes); hier weisen wir auch zusätzlich auf das bestehende Gefälle von West nach Ost hin, welches im Lärmschutzgutachten keine Erwähnung findet. Das Gefälle ist bezüglich des Messpunktes IO4 nicht irrelevant, so dass wir davon ausgehen müssen, dass die tatsächlichen Werte die berechneten Werte deutlich übersteigen werden.
- Deutliche Erhöhung der Luft- und Umweltverschmutzung durch die im Gewerbegebiet betriebenen Produktionsstätten und dem damit erhöhten Zugangs- und Lieferverkehr.
- Massive Auswirkungen auf die Natur durch die weitere Erhöhung der Lichtverschmutzung.
- Herabsetzung der von der Stadt angepriesenen ruhigen Wohnverhältnisse und der damit verbundene Wertverlust unseres Eigentums.

Bereits jetzt gibt es ungenutzte Flächen im bestehenden Gewerbegebiet. Die vorhandene Fläche reicht daher nach objektiver Einschätzung aus. Insoweit das bestehende Produktionsgelände der PASS Stanztechnik AG erweitert werden soll, ist anzumerken, dass es bereits jetzt zu erhöhten Lichteinwirkungen rund um die Uhr kommt. Diese sind durch das fehlende Laub natürlich im Winter wesentlich höher. Hier sind aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes keinerlei vorbeugenden Maßnahmen ersichtlich (eventuell durch weitere Begrünung o.ä.).

Mit dem aktuellen Bau der Halle auf dem bestehenden Gewerbegebiet Bühl „Am Steinkreuz Nr. 13“ erfahren wir bereits die Lärmimmissionen, die durch solch einen Bau entstehen. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes bedeutet für uns daher eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung.

Wir möchten einer Erweiterung grundsätzlich nicht im Wege stehen, sehen es jedoch als Ihre Pflicht an, entsprechende Maßnahmen zu treffen, um die Emissionen für die betroffenen Wohngebiete möglichst gering zu halten. Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung unserer Punkte und Anpassung des Bebauungsplanes.

53 **Stellungnahme Bürger 36 vom 14.05.2021:**

14. Mai 2021

Widerspruch zur Aufstellung Bebauungsplan Gewerbegebiet "BÜHL WEST/OST" und 12. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 25.11.2019

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dannhäuser,
sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widersprechen wir gegen die Aufstellung Bebauungsplan Gewerbegebiet „BÜHL WEST/OST“ und 12. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 25.11.2019. Der Widerspruch wird nachfolgend begründet.

Das vorgelegte Lärmgutachten erscheint nicht hinreichend und abschließend ausgefertigt. Es ist nicht ersichtlich, dass der Wind, bzw. die Hauptwindrichtung berücksichtigt wurde. Die Hauptwindrichtung im Gebiet ist West-Ost, also vom Gewerbegebiet in Richtung Sonnenleite. Auch eine Berücksichtigung der Topographie, hierbei bezieht sich dies auf eine Tal, bzw. Kesselwirkung findet, bei dem Gutachten kaum Berücksichtigung. Zudem erscheint die Anzahl der errechneten Punkte zu gering.

Weitaus gravierende ist die Tatsache, dass insbesondere im LGA Immissions- und Arbeitsschutz Gutachten Nr. 170145 vom 31.08.2017 auf Seite 9 festgehalten ist: „Eine Vorbelastung der Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Plangebietes ist nicht vorhanden“. Diese Annahme ist inhaltlich falsch, da insbesondere das Baugebiet Sonnenleite zeitweise Lärmimmissionen durch den Betrieb der Sportstätte 1.FC Creußen und damit verbundene Aktivitäten zu verzeichnen hat. Dementsprechend lässt sich von einer Vorbelastung ausgehen, die bei den vorgelegten Gutachten nicht berücksichtigt wurde. Demzufolge ist das Gutachten Nr. 170145 vom 31.08.2017 fehlerhaft. Das ergänzende Gutachten Nr. 170145 vom 29.04.2019 bezieht sich auf diese und stützt sich entsprechen auch auf die falsche Annahme zu den Vorbelastungen der Immissionsorte.

Die vorgelegten Gutachten weisen entsprechend eine Einhaltung der TA Lärm an den Immissionsorten nicht hinreichend nach.

Weitere Einwände sind:

- Insbesondere durch den steigenden Lieferverkehr und zusätzlichen Verkehr sind, insbesondere, auch in den Zeiten 22:00-06:00h, erhöhte Geräuschimmissionen zu erwarten.
- Darüber hinaus zusätzlichen Verkehr, der durch die Verkehrsflächenerweiterung in Bereich des Gewerbegebiets und dessen möglichen Zufahrten entsteht.
- Zusätzlicher Verkehr stellt steigert die Gefährdung für Kinder im Bereich der betroffenen Wohngebiete dar.
- Neben den Schallemissionen ist eine Steigerung weitere Emissionen, wie bspw. Abgase, Abluft, Rauch, Staub, Licht, durch das Gewerbegebiet und dem, mit dem Gewerbebetrieb verbundenen, Verkehr zu erwarten.
- Verlust von Naturflächen und wertvollen Agrarflächen, sowie Grünflächen für schutzbedürftige Insekten, Vögel und Wildtiere.
- Optische Beunruhigung und Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Entfernung und der wenigen, im Winter kahlen Vegetation.
- Herabsetzung des Naherholungswertes in Creußen.
- Eine starke Reduzierung des von der Stadt Creußen angepriesenen Lebensqualität im Grünen (vgl. Imagefilm). Und ein darin resultierender Wertverlust der Immobilien.

In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan der Sonnenleite vom 08.08.2017 von abconsultants wird auf Seite 5 die Grundannahme gestellt: „Für die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr und aus den Gewerblichen Anlagen in der Umgebung sind keine Änderungen zu erwarten.“

Wie für dieses Gutachten diese Grundannahme getroffen wurde, wenn ja quasi zeitgleich, ebenfalls im August 2017, der Stadt Creußen ein Lärmgutachten zu einer Erweiterung des Gewerbegebiets vorgelegt wurde ist in keinsten Weise nachvollziehbar. Hierbei wurden anscheinend den ausführenden Gutachtern nicht die gleichen Grundannahmen seitens der Stadt Creußen übermittelt. Aufgrund der zeitlichen Nähe ist davon auszugehen, dass bereits beide Vorhaben dem Auftraggeber vor Beauftragung bekannt waren.

Abschließen möchten wir unsere Enttäuschung über das intransparente Vorgehen, insbesondere der Kommunikation der Stadt Creußen, vorbringen. Eine geplante Erweiterung des Gewerbegebiets wurde zu keinem Zeitpunkt der Veräußerung der Baugrundstücke Sonnenleite vorgebracht. Wir haben uns für Creußen insbesondere aufgrund der naturnahen und ruhigen Lage im Grünen entschieden.

54 **Stellungnahme Bürger 37 vom 10.05.2021;**

Mit ziemlichem Befremden haben wir Ihre Bekanntmachung bezüglich der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Bühl West / Ost vom 30. März dieses Jahres im Creußen Journal zur Kenntnis genommen.

Fristgerecht reichen wir Ihnen hiermit heute unsere Stellungnahme dazu ein:

Wir sehen, dass das bereits vorhandene Gewerbegebiet um fast die gleiche Fläche erweitert werden soll (bisher von ca. 80 TSD qm jetzt nochmals um ca. 77,3 TSD qm = fast eine Verdoppelung der Gewerbefläche).

Für uns ergeben sich daraus folgende negative Begleiterscheinungen, die unsere Gesundheit und unseren Lebensmittelpunkt einschneidend belasten:

- Wir machen geltend, dass durch die beabsichtigte Ausweisung eines zusätzlichen Gewerbegebiets die Aussicht in die bereits beeinträchtigte freie Landschaft noch mehr verloren geht.
- Dass dadurch und durch die unmittelbare Nachbarschaft eines zusätzlichen Gewerbegebiets mein Grundstück und die darauf befindliche Immobilie einen immensen Wertverlust erleidet.
- Dass die bereits bestehenden Gewerbebetriebe schon jetzt unangemessenen Lärm verursachen (z.B. durch die neu aufgebauten Lüftungsanlagen der Fa. PASS, welche Tag und Nacht bei ungünstigen Windverhältnissen ein ständiges, monotones Brummgeräusch abgeben) welcher durch die Verdoppelung der Gewerbefläche weiter ansteigen wird.
- Dass die Erhöhung der Anzahl an Gewerbebetrieben eine Steigerung von Berufs- und Lieferverkehr nach sich zieht.
- Dass schon jetzt, trotz einer Geschwindigkeitsbegrenzung von teilweise 50 Km/h, außerhalb der ortsüblichen Messstellen, massiv zu schnell gefahren wird.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange können Sie zu keinem anderen Ergebnis kommen, als von dem Vorhaben abzulassen.

55 **Stellungnahme Bürger 38 vom 09.05.2021;**

mit Verwunderung haben wir die Pläne der Stadt Creußen zur Kenntnis genommen, das Gewerbegebiet Bühl zu erweitern. Geradezu klammheimlich sollte das Vorhaben offensichtlich an der breiten Öffentlichkeit vorbei durchgebracht werden.

Hiermit machen wir von unserem Recht zur Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Gebrauch.

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Eine solche Abwägung führt jedoch zwingend dazu, dass das Vorhaben unzulässig und rechtswidrig wäre.

Bereits jetzt beeinträchtigt das Gewerbegebiet mit den bestehenden Anlagen und Betrieben die Lebens- und Wohnqualität im Wohngebiet Bühl in erheblich, aber gerade noch hinnehmbaren Maße. Insbesondere Lautstärke und Gerüche sind deutlich wahrnehmbar. Sollte das Gewerbegebiet nunmehr noch näher an das Wohngebiet rücken, wird die Belastung durch die verursachten Emissionen nicht mehr hinnehmbar.

Dies gilt umso mehr, als keine Notwendigkeit für das geplante Vorhaben besteht. Die Kapazitäten des bestehenden Gewerbegebiets wurden bislang nicht ausgereizt. Es ist auch nicht ersichtlich, inwieweit die Erweiterung des Gewerbegebiets neue potenzielle Unternehmen und Betriebe binden soll und tatsächlich binden wird. In diesem Zusammenhang ist ebenso auf das Gewerbegebiet in Neuenreuth zu verweisen. Sind hier bereits alle Kapazitäten ausgereizt?

Daher sollte vorrangig versucht werden, das bestehende Gewerbegebiet mit seinen bereits erschlossenen Flächen für potenzielle Unternehmen interessanter zu gestalten, anstatt einfach neue Flächen zu erschließen. Für ein solches Vorgehen ist kein plausibler Grund ersichtlich.

Darüber hinaus könnte das Gewerbegebiet genauso gut in die entgegengesetzte Richtung erweitert werden, anstatt die im Umfeld bestehenden (Neubau-)Wohngebiete weiter zu belasten.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Notwendigkeit für das geplante Vorhaben, jedenfalls in der angedachten Art und Weise, nicht gegeben ist. Dem Vorhaben mit seinen bisher nicht hinreichend dargelegten Vorteilen stehen die erheblichen Belange der in den umliegenden Wohngebieten lebenden Bürger, welche durch die Emissionen der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets in einem solchen Ausmaß beeinträchtigt werden, dass dies nicht mehr hinnehmbar ist.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange können Sie zu keinem anderen Ergebnis kommen, als von dem Vorhaben abzulassen.

56 **Stellungnahme Bürger 39 vom 11.05.2021;**

Gesendet: Dienstag, 11. Mai 2021 12:38

An: Stadt <Stadt@vgem-creussen.bayern.de>

Gewerbegebietserweiterung „Bühl West / Ost“

Widerspruch zum Vorentwurf des Bebauungsplans

zu o.g. Bebauungsplans erhebe ich Widerspruch. Seit 1,5 Jahre ist dem Ordnungsamt und dem Bürgermeisteramt bekannt, dass die Zunahme der Lichtimmissionen im Gewerbegebiet störend ist. Weder das Ordnungsamt noch das Bürgermeisteramt haben großen Einsatz gezeigt hier Abhilfe bzw. eine verträgliche Lösung zur Immissionsvermeidung zu schaffen. Während der Infoveranstaltungen zur Bürgermeisterwahl war das Interesse angeblich groß, danach aber tatsächlich uninteressant, lästig und immer noch ungelöst.

Nun ist die Erweiterung des Gewerbegebietes vorerst beschlossen. Der Entwurf sieht keinerlei Schutz der umliegenden Wohngebiete vor, was in der heutigen Zeit doch sehr bedenklich ist. Grundsätzlich ist ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohngebiet nicht unmöglich, doch muss die Stadt Creußen die Wohngebiete in erheblichem Maß in die Bebauungsplanung einbeziehen und berücksichtigen.

Es ist unumgänglich, dass Baumaßnahmen heutzutage eine Immissionsbeschränkung vorsehen für alle angrenzenden Stadtgebiete / Wohngebiete. Mit ein paar Bäumchen und Blümchen, die nach kurzer Zeit eh eingehen, weil keiner diese pflegt und leider in unserer Region zu wenig Niederschlag fällt, ist es nicht getan. Auch ein Minierwall ist nicht im geringsten zielführend.

Durchdachte Baumaßnahmen, die die Interessen aller schützen, müssen heutzutage Berücksichtigung finden. Bewährt haben sich für die Wohngebiete an geeigneter Stelle hohe integrierte Schallschutzwände und -maßnahmen sowie Immissionsschutzmaßnahmen (Licht, Luft, ...).

In einer modernen Gemeinde, die sicher noch viel vor hat, ist das doch das Mindestmaß an Vorsorge und Verantwortung für seine eigenen Bürger, die das Bauamt und das Bürgermeisteramt umsetzen müssen. Eine Gemeinde lebt von und mit den Bürgern und es geht nur gemeinsam. Daher ist es unumgänglich, dass der Bebauungsplan um die genannten oder andere wirksame Schutzmaßnahmen ergänzt wird.

57 **Stellungnahme Bürger 40 vom 08.05.2021;**

Mit der Entscheidung, dass Gewerbegebiet „Bühl West/Ost“ zu erweitern, sind wir nicht einverstanden.

Wir machen geltend, dass

- durch die beabsichtigte Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes die Aussicht in die bereits beeinträchtigte freie Landschaft noch mehr verloren geht.
- dadurch und durch die unmittelbare Nachbarschaft dieses erweiterten Gewerbegebietes die Grundstücke und Immobilien einen immensen Wertverlust erleiden.
- der Verlust von Grün und Ackerflächen eine massive Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden zur Folge hat.
- die Erweiterung dieses Gewerbebetriebes eine extreme Herabsetzung der durch die Stadt angepriesenen lohnenswerten Wohnverhältnisse darstellt.

- durch die Erschließung, Erweiterung und Baustellenbetrieb übermäßiger Lärm, Staub und optische Reize wie Qualm, Rauch entsteht.
- innerhalb des Wohngebietes Bühl bereits übermäßiger Lärm durch Tier-/Kleintierhaltung vorhanden ist und die bestehenden Gewerbebetriebe schon jetzt unangemessenen Lärm verursachen. Durch die Verdoppelung
- durch die Erschließung, Erweiterung und Baustellenbetrieb übermäßiger Lärm, Staub und optische Reize wie Qualm, Rauch entsteht.
- innerhalb des Wohngebietes Bühl bereits übermäßiger Lärm durch Tier-/Kleintierhaltung vorhanden ist und die bestehenden Gewerbebetriebe schon jetzt unangemessenen Lärm verursachen. Durch die Verdoppelung
 der Gewerbefläche wird dieser Lärm weiter ansteigen und die Obergrenze des Ertragbaren ist schon lang erreicht bzw. überschritten.
- die Erhöhung der Anzahl an Gewerbebetrieben eine Steigerung von Berufs- und Lieferverkehr nach sich zieht
- schon jetzt, trotz einer Geschwindigkeitsbegrenzung von teilweise 50 Km/h, außerhalb der ortsüblichen Messstellen, zu schnell gefahren wird.

Daher fordern wir:

- keine Erweiterung des Gewerbegebietes
- Auslastung bereits vorhandener Gewerbeflächen in Bühl und Neuenreuth; hier stehen echter, nachgewiesener Bedarf und bereits ausgewiesene Flächen in keinem Verhältnis (keine Nach-/Anfragen zählen, sondern Zusagen sind wichtig!)
- geeignete Schallschutzmaßnahmen für das vorhandene Gewerbebetrieb, welche die Lärmbelastigung auf ein Minimum begrenzen
- Erweiterung und regelmäßige Überwachung der vorhandenen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 Km/h bis zur Abzweigung St2184/Neueben
- Änderung des Flächennutzungsplanes in Bühl. Ein Gewerbeanteil ist im Wohngebiet nicht mehr vorhanden, daher muss das vorhandene Mischgebiet in Wohngebiet geändert werden

Wir bitten um Beachtung und Stellungnahme.

58 **Stellungnahme Bürger 41 vom 08.05.2021;**

Samstag, 8. Mai 2021

Mit der Entscheidung, dass Gewerbegebiet „Bühl West/Ost“ zu erweitern, bin ich nicht einverstanden.

Ich mache geltend, dass

- durch die beabsichtigte Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes die Aussicht in die bereits beeinträchtigte freie Landschaft noch mehr verloren geht.
- dadurch und durch die unmittelbare Nachbarschaft dieses erweiterten Gewerbegebietes die Grundstücke und Immobilien einen immensen Wertverlust erleiden.
- der Verlust von Grün und Ackerflächen eine massive Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden zur Folge hat.
- die Erweiterung dieses Gewerbebetriebes eine extreme Herabsetzung der durch die Stadt angepriesenen lohnenswerten Wohnverhältnisse darstellt.
- durch die Erschließung, Erweiterung und Baustellenbetrieb übermäßiger Lärm, Staub und optische Reize wie Qualm, Rauch entsteht.
- innerhalb des Wohngebietes Bühl bereits übermäßiger Lärm durch Tier-/Kleintierhaltung vorhanden ist und die bestehenden Gewerbebetriebe schon jetzt unangemessenen Lärm verursachen. Durch die Verdoppelung

der Gewerbefläche wird dieser Lärm weiter ansteigen und die Obergrenze des Ertragbaren ist schon lang erreicht bzw. überschritten.

- die Erhöhung der Anzahl an Gewerbebetrieben eine Steigerung von Berufs- und Lieferverkehr nach sich zieht
- schon jetzt, trotz einer Geschwindigkeitsbegrenzung von teilweise 50 Km/h, außerhalb der ortsüblichen Messstellen, zu schnell gefahren wird.

Daher fordere ich:

- keine Erweiterung des Gewerbegebietes
- Auslastung bereits vorhandener Gewerbeflächen in Bühl und Neuenreuth; hier stehen echter, nachgewiesener Bedarf und bereits ausgewiesene Flächen in keinem Verhältnis (keine Nach-/Anfragen zählen, sondern Zusagen sind wichtig!)
- geeignete Schallschutzmaßnahmen für das vorhandene Gewerbebetrieb, welche die Lärmbelastigung auf ein Minimum begrenzen
- Erweiterung und regelmäßige Überwachung der vorhandenen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 Km/h bis zur Abzweigung St2184/Neueben
- Änderung des Flächennutzungsplanes in Bühl. Ein Gewerbeanteil ist im Wohngebiet nicht mehr vorhanden, daher muss das vorhandene Mischgebiet in Wohngebiet geändert werden

Ich bitte um Beachtung und Stellungnahme.

59 **Stellungnahme Bürger 42 vom 07.05.2021;**

Creußen, 07.05.21

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3/I BauGB – Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Bühl West/Ost“

hier: Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des o.g. Gewerbegebiets

Ende der 90er-Jahre hat sich unsere Familie für Creußen entschieden. Wir haben hier ein Grundstück erworben und ein Einfamilienhaus errichtet. Die Stadt Creußen wirbt immer für junge Familien und unterstreicht auch stets das Wohnen in Naturnähe.

Bereits vor der Ausweisung des Baugebiets Bühl wurde das Gewerbegebiet Bühl ins Leben gerufen. Dies ist nun 25 Jahre her. Bislang ist dieses Gewerbegebiet noch nicht voll ausgereizt. Wir fragen uns, warum ist dann eine Erweiterung erforderlich? Gibt es überhaupt Bedarf? Haben bereits Firmen für die Ansiedlung im o.g. Gewerbegebiet Bedarf angemeldet? Ist es nicht so, dass sich bereits das Gewerbegebiet in Neuenreuth „Oberm Brunnen“ in der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung befindet? Woher der plötzliche Bedarf?

Durch das bisherige Gewerbegebiet Bühl sind wir bereits stark beeinträchtigt. Um nur einige davon aufzuzählen, handelt es sich dabei um den Zugangsverkehr und den Betriebslärm der angesiedelten Firmen. Zum Verkehr ist zu sagen, dass sich bislang kaum jemand um die Geschwindigkeitsbegrenzungen (zunächst 70 km/h, dann 50 km/h in Fahrtrichtung Creußen) schert. Die Überwachung der Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzungen halten wir für überaus mangelhaft. Eine Gefährdung der Fußgänger, insbesondere unserer Kinder, ist bereits jetzt gegeben.

Durch eine Erweiterung des Gewerbegebiets wird es nicht nur eine Zunahme des Verkehrsaufkommens, sondern auch eine Steigerung der Lärmbelästigung durch weitere angesiedelte Firmen geben. Alle Gegendarstellungen stellen „Schönfärberei“ dar.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan (S. 63 Nr. 4.9 Absatz 2) wird aufgeführt, dass sich im unmittelbaren Umfeld der geplanten Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebietes Bühl keine Wohn- und Mischgebiete befinden.

Diese Aussage ist schlichtweg **falsch**.

Was ist mit unserem Baugebiet Bühl? Es ist ein Wohngebiet und in südlicher Richtung zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes gerade einmal 30 m davon entfernt. Diese Tatsache wurde im Umweltbericht einfach mal so unterschlagen. Insgesamt müssen wir feststellen, dass das Baugebiet Bühl in den Unterlagen so gut wie nicht existent ist.

Zudem wird das Schutzgut „Mensch“ im Gegensatz zu den Schutzgütern Natur, Boden, Wasser etc. nur am Rande betrachtet. Die Wertung und Gewichtung des Schutzgutes Mensch in den veröffentlichten Unterlagen ist absolut unzureichend.

Im Gutachten des LGA (Seite 9) wird aufgeführt, dass der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete in der Nacht mit 40 dB(A) eingehalten wird. Die Entfernung zum Vorhaben betrage 140 m.

Auch diese Aussage ist **falsch**.

Die Entfernung zum Vorhaben beträgt ca. 30 Meter!! Die aufgeführten 140 Meter beziehen sich auf den derzeitigen Bestand. Die in den Unterlagen aufgeführten Immissionswerte werden angezweifelt.

Lassen Sie uns nochmal zusammenfassen:

Das Baugebiet Bühl wird zusammen mit seinen Bewohnern im Erläuterungsbericht so gut wie nicht erwähnt und ist für den neutralen Betrachter nicht existent. Die Würdigung und Prüfung im Erläuterungsbericht sind für uns Bewohner ein „Schlag ins Gesicht“. Wir sind, in Bezug auf die Ausweisung von Gewerbeflächen für die Stadt Creußen, nicht vorhanden. Es entsteht der Eindruck, dass hier nur die Einnahmen der Gewerbesteuern zählen.

Das in den Planungsunterlagen beiliegende Gutachten der LGA ist nichtssagend. Hier werden die allgemein gültigen Immissionswerte aufgeführt, jedoch finden sich keinerlei Prognosen oder Berechnungen auf die Immissionswerte, wenn das Gewerbegebiet in Betrieb ist. Schon allein aus den mehr als dürftigen Ausführungen lässt sich herauslesen, dass das Gewerbegebiet immissionschutzmäßig „auf Kante genäht“ ist. Was geschieht, wenn die Immissionswerte im tatsächlichen Betrieb höher sind?

Zusammenfassend möchten wir sagen, dass es nicht darum geht, ein Gewerbegebiet um jeden Preis zu verhindern. Das Vorgehen der Stadt Creußen spricht für uns Bände. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes Bühl wird offensichtlich der einfachste Weg gewählt, in der Hoffnung, dass die Bürger das schon schlucken werden. Vielleicht wäre es hilfreich gewesen, im Vorfeld die Bürger mit ins Boot zu holen. Man hätte sicher für alle Beteiligten eine tragbare Lösung gefunden.

Es bleibt abschließend festzustellen, dass die Zeiten der obrigkeitshörigen Bürger vorbei sind. Wir wollen unser Bühl lebenswert erhalten!

60 **Stellungnahme Bürger 43 vom 08.05.2021;**

hiermit möchten wir im Rahmen der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung, unsere Bedenken zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets Bühl mitteilen.

Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Osten:

Derzeit haben wir gerade in den Abend bzw. Nachtstunden mit erheblichem Lärm der Firma Pass Stanztechnik AG zu kämpfen. Durch laute Lüftungsanlagen ist ein ruhiges schlafen in Richtung der Firma Pass kaum möglich. Wenn eine Erweiterung nun näher in Richtung unserer Wohnbebauung ermöglicht wird, ist mit erheblichen Lärmbelastigungen zu rechnen. Eine neue Werkhalle benötigt auch ein eigenes Lüftungssystem, auch eine mögliche Verlegung der Mitarbeiterparkplätze ist nicht ausgeschlossen. Nach derzeitigen Planungen sieht die Firma Pass selbst eine Erweiterung vor, es ist aber dennoch nicht ausgeschlossen, dass sich später eine andere produzierende Firma ansiedelt. Wir befürchten eine große Zunahme des Lärms, zumal das Gewerbegebiet Bühl von unserem Wohnhaus dann nur noch ca. 40 Meter entfernt liegen würde. Auch ein späterer Wertverlust unseres Grundstücks ist praktisch nicht ausgeschlossen, ein Wohnhaus direkt neben einem Gewerbegebiet verkauft sich nun mal um ein Vielfaches schlechter.

Wir bitten um Prüfung der Erweiterung in Richtung Osten, da die vorhandene Wohnbebauung und die Lebensqualität dadurch erheblich beeinträchtigt wird. Des Weiteren sollte ein Lärmschutz in Richtung Wohnbebauung in die Planungen aufgenommen werden.

Tempobeschränkung auf der St. 2184, Gottsfelder Straße:

Im Zuge der weiteren Planungen sollte eine Tempobeschränkung auf 50 km/h, in beide Fahrrichtungen und schon auf Höhe der Einfahrt Neueben geprüft und angeregt werden. Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wird auch der Verkehr deutlich zunehmen. Wir mussten schon jetzt viele beinahe Unfälle beobachten, da auf Höhe der Einfahrt Gewerbegebiet und dem Ort Bühl derzeit 70 bzw. 100 km/h gilt. Auch für Fußgänger und Radfahrer stellt die derzeitige Regelung ein erhöhtes Risiko dar. Zudem ist auch hier mit einer Zunahme des Lärms in Richtung der bestehenden Wohnbebauung zu rechnen.

61 Stellungnahme Bürger 44 vom 11.05.2021;

mit diesem Schreiben möchten wir unser Bedenken ausdrücken bzgl. des obergenannten Bauvorhabens.

Wir sind sehr überrascht über die bauliche Nähe des Gewerbegebietes an das Wohngebiet Creußen Bühl. Durch das Heranrücken des Gewerbegebietes auf ca. 30 Meter an unsere Wohnsiedlung ist mit erheblich mehr Lärm und Verkehrsaufkommen zu rechnen, womit wir nicht einverstanden sind. Außerdem bedeutet dies eine extreme Herabsetzung der angepriesenen lohnenswerten Wohnqualität sowie einen Wertverlust unseres Eigentums.

Abschließend möchten wir mitteilen, dass wir **gegen** die Planung der Gewerbegebietserweiterung in der jetzigen Form sind.

Bitte überdenken Sie die Planungsausführung, um eine akzeptable Lösung für alle Beteiligten zu finden und unsere gute Wohnqualität zu erhalten.

Wir bitten um kurze Rückbestätigung über den Erhalt dieser Nachricht.

62 Stellungnahme Bürger 45 vom 08.05.2021;

hiermit möchte ich förmlich Widerspruch gegen die geplante Gewerbegebietserweiterung einlegen.

Meine Frau und ich haben uns bei der Verwirklichung unseres Traumes, dem Grundstückkauf und späteren Hausbau, bewusst für die Stadt Creußen und speziell für das Baugebiet Sonnenleite entschieden. Eine optimale Lage, familienfreundlich mit nahezu erholsamer Ruhe.

Die nun geplante Gewerbegebietserweiterung ist daher ein Schlag ins Gesicht für alle betroffenen Bürger. Zumal ich mir gut vorstellen kann, dass diese Planung bereits im Jahr 2017 bzw 2018 bekannt war bzw. diskutiert wurde. Deswegen stellt sich mir die Frage, warum nicht bereits vor dem Grundstückkauf darauf hingewiesen wurde? Warum wurden wir als Bürger nicht einbezogen bzw. eingebunden?

Statt lohnenswerte Wohnverhältnisse dürfen wir uns nun mit Lärm durch den Baustellenbetrieb, Lärmbelästigung durch den Gewerbebetrieb, Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden und insbesondere mit dem Wertverlust unseres Eigenheims auseinandersetzen. Wieso werden diese Argumente nicht in Betracht gezogen? Wie würden Sie sich als betroffener Grundstücksbesitzer fühlen?

Bei solch zukünftigen Wohnverhältnissen hätten wir uns das Geld sparen und in Bayreuth wohnen bleiben können, denn dort hätten uns solche Gegebenheiten kein Vermögen gekostet. Wir als Bürger fühlen uns im Stich gelassen und unsere Enttäuschung ist nicht in Worte zu fassen.

63 Stellungnahme Bürger 46 vom 08.05.2021;

mit großem Entsetzen mussten wir erfahren das das vorhandene Gewerbegebiet in Creußen Bühl sich um fast 100% vergrößern soll!!

Wir als Anwohner und Bürger der Stadt Creußen die sich vor vielen Jahren hier nieder gelassen haben um in Ruhe und Erholung in einem Ländlichen Umfeld leben zu können, sind von Ihrem Vorhaben alles andere als begeistert.

Ihr Werbeslogan „Herzlich Willkommen in Creußen. Junge Familien, Singles oder Paare ziehen hier her und profitieren von der idyllischen Lage. Ein blühendes Creußen mit Äckern und Wiesen“ wiederlegt mit der Gewerbegebietserweiterung in Richtung vorhandenen Wohngebiet komplett dem was neuen Bürgern versprochen wird.

Das jetzt schon merklich höher gewordene Verkehrsaufkommen durch das vorhandene Industriegebiet sowie die nicht zu überhörende Lärmbelästigung in den Sommermonaten durch die Lüftungsanlagen der Firma Pass ist zum jetzigen Zeitpunkt schon eine deutliche Einschränkung für uns Anwohner.

Eine Steigerung dieser Zustände ist für uns nicht zumutbar!

Auch das es sich hier wohl eher um zu erwartende Gewerbebeeinträchtigungen handelt und nicht um das Wohl des Bürgers geht ist nicht von der Hand zu weisen.

Im Abschnitt 4/16 fügt man an das keine schützende Art vorhanden oder zu beachten ist aber **WIR** Bürger von Creußen zählen uns zur schützenden Art Mensch und dieses Schutzgut „Mensch“ ist vorhanden auch wenn dies in den Ausführungen stets verharmlost wird.

Deshalb fordern wir eine Klärung folgender Punkte:

- Wird das alte Gewerbegebiet überhaupt voll genutzt?
- Ist die Erweiterung in Richtung Wohngebiet hier zu rechtfertigen?
- Welche Firmen wollen sich hier ansiedeln?
- Ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der Staatsstraße ST2184 geplant?
(mit einer geplanten Geschwindigkeitsreduzierung ist es nicht getan)

Wir sind der Meinung eine solche Entscheidung sollte mit uns Anwohnern getroffen werden.

Eine Erweiterung in Richtung der drei bestehenden Wohngebiete finden wir für unzumutbar.

Schade das die meisten von uns gewählten Vertreter der Stadt Creußen hier nicht ansässig sind und sich deshalb vielleicht auch nicht in unsere Lage versetzen können!

Sie können aber sicher sein, dass wir Ihr Vorhaben im Hinblick unserer Wohnqualität und unserer Gesundheit nicht ohne Gegenwehr hinnehmen werden und uns deshalb der Bürgerinitiative

GEWERBEGEBIETERWEITERUNG „NICHT MIT UNS!! angeschlossen haben.

64 Stellungnahme Bürger 47 vom 08.05.2021;

Betreff: **Stellungnahme zur Erweiterung des Gewerbegebietes am Ortsteil Bühl**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bewusst haben wir uns vor 10 Jahren entschieden nach Creußen zu ziehen, dort ein Haus zu kaufen und unsere Zukunft auf dem Land zu beginnen. Umgeben von Natur und freistehenden Einfamilienhäusern haben wir die Idylle gefunden, mit der die Stadt Creußen bewusst wirbt. Nun soll das Gewerbegebiet im Ortsteil Bühl erweitert werden. Ein regelrechter Schlag in's Gesicht für jeden der der Großstadt den Rücken kehrt, große finanzielle Hürden auf sich nimmt um sich ein kleines Stück Unabhängigkeit und Freiheit zu schaffen. Ich bitte um eine Prüfung ob ein solcher Flächenfraß wirklich gerechtfertigt ist und nicht Alternativen von ~~bereits verdichteten Flächen~~ zur Verfügung stehen.

Sachstand zu den Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Nr. 19 bis Nr. 64:

Die Stadt Creußen will und muss die Interessen der Bürger wie in jeder Bauleitplanung berücksichtigen, muss aber auch die Anforderungen an den Wirtschaftsstandort Creußen berücksichtigen. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durchgeführt, um die betroffenen Bürger frühzeitig zu informieren, weitere Gespräche haben stattgefunden. Weitere Beteiligungsschritte zum Verfahren erfolgen mit Veröffentlichung der Planung unter anderem im Internet.

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Belange sind grundsätzlich zu beachten, mit den unten genannten Ausnahmen.

Geschwindigkeitsbegrenzung: *Die Stadt Creußen befürwortet grundsätzlich eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf der St 2184 ab Einfahrt nach Neueben und wird versuchen diese Begrenzung dringend durchzusetzen. Dies ist aber nicht Gegenstand dieses Bauleitplan-Verfahrens.*

Radweg und Überquerung: *Ausreichende Geh- und Radwege mit sicheren Querungen sind aus Sicht der Stadt Creußen gewünscht, deren Berücksichtigung als Festsetzung erfolgt aber ohne Festsetzung der genauen Lage, um deren späteren Bau zu sichern, ohne durch Festsetzungen Konflikte mit Erschließungsplanungen zu schaffen.*

Orts- und Landschaftsbild, Lage zur Straße: *Das Gewerbegebiet und die Staatsstraße sind nicht erst seit Kurzem Bestand: Am 18.08.1994 ist der Bebauungsplan Bühl – Gewerbegebiet rechtskräftig geworden, der Bebauungsplan für das Wohngebiet Bühl III wurde am 28.08.1998 rechtskräftig. Als Vermeidungsmaßnahme ist am Rand der neuen Gewerbeflächen auf den öffentlichen Grünflächen im Westen und Osten eine **Ortsrandeingrünung** vorgesehen.*

Verbindung Wohngebiet Bühl und Bereich Schule / Sonnenleite / Sonnenhöhe / Im Gärtlein: *Eine solche Verbindung hält die Stadt Creußen für sinnvoll; diese ist in der Vorplanung, aber nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Einwände gegen eine solche angedachte Verbindung sind hier nicht zu behandeln (unbeachtlich), da diese Verbindung nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist. Trotzdem ist hier der Vermutung, dass das Gewerbegebiet über die Sonnenleite erschlossen werden soll, deutlich zu widersprechen. Dies wäre auch aus Sicht der Stadt Creußen nicht sinnvoll und nicht gewünscht.*

*Ein Wohngebiet ohne Belastungen durch angrenzende Nutzungen gibt es nicht, deshalb gibt es Grenzwerte für zumutbare Belastungen. Auch Themen wie **verunreinigte Luft, Abgase, Feinstaub, Schadstoffe** ... sind gesetzlich geregelt und unterliegen der Überwachung durch Behörden und Fachstellen, wie der Immissionsschutzbehörde am Landratsamt. Die zuständigen Fachstellen wurden beteiligt und haben keine diesbezüglichen Einwände vorgebracht.*

*Die Festsetzungen zum **Immissionsschutz** werden gemäß dem vorliegenden Gutachten gefasst. Als Ersatz und Aktualisierung für die Schalltechnische Untersuchung (Gutachten Nr. 170145) vom 31.08.2017, sowie eine ergänzende Stellungnahme vom 29.04.2019 wurde für ein weiteres aktuelleres Gutachten das Büro IBAS in Bayreuth beauftragt (21.12636-b01 vom 30.10.2022). Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in die Festsetzungen zum Immissionsschutz (Ziff. 1.11), sowie die Hinweise*

und den Textteil eingearbeitet.

Neben dem Gewerbelärm ist der Verkehrslärm Thema dieses Gutachtens.

*Die Grenzwerte (zumutbare Belastung laut gesetzlicher Vorgaben und Richtlinien) werden laut aktuellem Gutachten auch ohne Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand eingehalten. Die Planungen der Firma Pass-Stanztechnik wurden (trotzdem) den Einwendungen entsprechend geändert. Im Bebauungsplan wurde im Bereich der Erweiterung nach Osten ein **Lärmschutzwall festgesetzt**, sowie die Grenze der Gewerbeflächen weiter von der Bebauung weggerückt, um die Belastungen noch weiter unter die zulässigen Grenzwerte zu drücken. Auch bestehende Belastungen (durch Lüftungsanlagen oder geöffnete Tore) können dadurch verringert werden. Bestehende Belastungen sind aber nicht in den Festsetzungen zu den Erweiterungsflächen zu behandeln, sondern sind von den Gutachtern im Rahmen ihrer Untersuchungen zu berücksichtigen. Die Umsetzung der Festsetzungen auch vorausgegangener Bauleitplanungen ist durch die Stadt Creußen und die entsprechenden Fachstellen zu kontrollieren.*

Flächenbedarf („Verdoppelung der Gewerbeflächen, Erhalt landwirtschaftlicher Flächen ...“): *Die Stadt Creußen versucht den für den Erhalt und die Sicherung der Betriebe und Arbeitsplätze vor Ort notwendigen Mindestbedarf, sowie absehbaren Zusatzbedarf zu sichern. Sowohl für die Erweiterung Ost, als auch die Erweiterung West liegen Anfragen örtlicher, angrenzender Betriebe vor. Detaillierter wird der Bedarfsnachweis im Textteil zur Bauleitplanung behandelt.*

Ein **Wertverfall** bei einer bisherigen **Ortsrandlage** ist bei weiterer Bebauung möglich, allerdings muss jeder, der an den Ortsrand baut, wissen: Einen Rechtsanspruch auf Ortsrandlage gibt es unseres Wissens nicht.

Für den **Verlust von Acker- und intensiven Grünlandflächen** sowie von Altgrasfluren erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich auf externen Ausgleichsflächen im Stadtgebiet von Creußen bzw. auf Flächen im Süden der Gemeinde Haag.

Beschluss zu den Stellungnahmen Nr. 19 bis Nr. 64:

Die vorgebrachten Hinweise und Einwände sind grundsätzlich wie im Sachstand aufgeführt zu beachten. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans verbleibt / liegt vor in Bezug auf folgende Punkte:

In der Planung und gemeindlichen Abwägung werden weitgehende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen um Beeinträchtigungen soweit möglich zu vermeiden; danach verbleibende, zulässige und zumutbare Beeinträchtigungen der Bevölkerung, des Naturhaushaltes, des Orts- und Landschaftsbildes, der Flächenschutz mit dem Erhalt landwirtschaftlicher Flächen, sowie evtl. weitere beeinträchtigte Belange, werden geringer gewichtet als der Belang Erhalt und Sicherung der Betriebe und Arbeitsplätze vor Ort. Im Bereich B (geplante Photovoltaikanlage) ist der geplante aktive Lärmschutz von 2 auf 3 m zu erhöhen. Entlang der geplanten GVS Richtung Gärtlein ist der Lärmschutzwall um 15 m zu verlängern. Im Bereich B wird die bauliche Ausnutzbarkeit auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

Ja 17 Nein 0

Erweiterung Industriegebiet

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dannhäußer,

Ich schreibe Ihnen heute, um Sie über unseren Bedarf an neuen Gewerbeflächen für die Zukunft zu informieren.

Wie ich in der Öffentlichkeit vernommen habe, regt sich ein gewisser Widerstand, gegen die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes, hier in Bühl, seitens einiger Anwohner aus der Siedlung in Bühl.

Als wir unser Unternehmen, im Jahre 1995, hier oben im Gewerbegebiet Bühl als Erster angesiedelt haben, stellte sich selbstverständlich gar nicht das Problem der Anwohner, da die Siedlung Bühl, noch gar nicht in dieser Form bestanden hat. Es war der Stadt Creussen damals ein sehr wichtiges Anliegen unser Unternehmen und die damit verbundenen 33 Mitarbeiter/Arbeitsplätze hier am Standort zu halten und deswegen wurde damals sehr unkompliziert und unternehmensfreundlich das Gewerbegebiet gestaltet. Seitdem halten wir jede nur erdenkliche Auflage im Bereich der Emissionen ein, auch wenn es das eine oder andere Mal nicht sehr einfach ist, da die vorgegebenen Werte nicht gerade sehr hoch angesetzt wurden. Man muss hier auch bedenken, dass wir kein Sägewerk oder ähnliches Unternehmen sind, welches konstant hohe Lärmemissionen abgibt.

Nun, gute 26 Jahre später und zusätzlichen rund 130 Mitarbeitern mehr (aktuell 163 Mitarbeiter), planen wir in die Zukunft und würden uns gerne die zusätzlichen Flächen neben unserem bestehenden Grundstück sichern, um die weiteren Bauabschnitte in der Zukunft planen zu können.

Sollten wir in der Lage sein, daß geplante Grundstück so erwerben und nutzen zu können, wie unser bestehendes Grundstück, könnten wir, nach jetziger Planung, in etwa 5 Jahren, unsere nächste benötigte Erweiterung hier am Standort Creussen angehen. Da wir von der Fläche her noch einmal größer werden würden, wäre es nicht nur möglich eine zusätzliche Produktions- und Verwaltungsfläche für mindestens noch einmal 200 Mitarbeiter zu schaffen, sondern auch noch einen Teil der Fläche für die Gewinnung erneuerbarer Energien, mittels Solaranlagen, zu nutzen. Hierfür könnte man sicherlich eher einen Bereich nutzen, welcher näher an die Siedlung grenzt.

Wie ich der Broschüre der Bürgerinitiative entnommen habe, macht man sich große Sorgen, dass der Immobilienwert zukünftig sinken könnte. Diese Aussage ist meines Erachtens vollkommen abwegig. Nur Gegenden in denen es keine Arbeitsplätze gibt, haben sinkende Immobilienwerte. Insofern, wenn neu Arbeitsplätze geschaffen werden, steigen die Immobilienpreise eher, als das sie fallen.

Es ist wohl nochmals zu erwähnen, daß in diesem Industriegebiet weder besonders lärmende noch anderweitig stark emittierende Unternehmen angesiedelt sind, was das Argument der etwaigen zukünftigen „Gesundheitsgefährdung“ vollkommen ad absurdum führt. Es ist schon physikalisch schlichtweg falsch, von einer Verdoppelung der Lärmbelastigung zu sprechen, da sich die erlaubten db Werte nicht verdoppeln werden, sondern gleich bleiben werden.

Auch das Argument des „Doppelten und lebensgefährlichen Zugangs- und Lieferverkehrs“ ist vollkommen abwegig. Dieser wird sich natürlich nicht verdoppeln und war auch noch nie lebensgefährlich. Nur weil eine Firma größer wird, bekommt sie nicht automatisch doppelt so viel Lieferverkehr. Vielleicht müsste man den Anwohnern mal erklären, dass es LKW in verschiedenen Größen gibt.

Sollte das neu geplante Gewerbegebiet so nicht erweitert werden können, müssten wir leider komplett neu planen. Da wir dann ohnehin unsere Produkte in irgendeiner Form transportieren müssten, ist es für uns irrelevant, ob das Teil 5 Minuten oder 5 Stunden transportiert werden müsste. In diesem Falle würden wir unsere Produktion aufteilen, in eine Vor- und Endfertigung, da dazwischen ohnehin ein Logistikschrift steht, und müssten uns wohl oder übel einen zusätzlichen Standort suchen. Es ist sicherlich unnötig zu erwähnen, falls dies nötig sein würde, würden wir uns einen Standort suchen, welcher noch anderweitige finanzielle Vorteile für unser Unternehmen hätte. Die Stadt Creußen würde also nicht nur das Potenzial von zusätzlichen 200 Mitarbeitern verlieren, sondern auch noch einen erheblichen Anteil Ihrer Gewerbesteuererinnahmen.

Ich hoffe daher inständig, im Interesse meines Unternehmens **und** der Stadt Creußen, daß hier ein praktikabler Weg gefunden wird, da wir uns ungerne nach einer anderen, unternehmerfreundlicheren Stadt umsehen würden.

Mit freundlichen Grüßen,

Beschluss:

Die vorgebrachten Belange sind grundsätzlich zu beachten.

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

Ja 17 Nein 0

C. Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Stadtrat billigt die Entwürfe des qualifizierten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet „BÜHL - WEST/OST“ und der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Creußen, jeweils in der Fassung vom 05.12.2022, unter Berücksichtigung der im Zuge der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gefassten Beschlüsse. Die Verwaltung und das Planungsbüro werden beauftragt, das Verfahren gemäß BauGB weiter durchzuführen.

Ja 17 Nein 0

156. Bauleitplanung Gemeinde Speichersdorf; Bebauungsplanverfahren Nr. 57 "Speichersdorf - Am Laibacher Weg"; Beteiligung als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB;

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Inhalt der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 22.11.2022 sowie vom Inhalt des Schreibens der Gemeinde Speichersdorf vom 18.11.2022 nebst dem Planteil des Bebauungsplans Nr. 57 „Speichersdorf – Am Laibacher Weg“. 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 der Planung der Gemeinde Speichersdorf von Bedeutung sind, liegen nicht vor.

Einwendungen werden nicht erhoben.

Ja 17 Nein 0

157. Anfragen und Bekanntgaben am Ende der öffentlichen Sitzung;

- 2. Bürgermeister Nols erkundigt sich, warum heuer vor dem Rathaus kein Christbaum steht. Es sei seiner Meinung nach wichtig, dass im kommenden Jahr wieder ein Christbaum aufgestellt wird.
- SR´in Stapelfeld teilt mit, dass die BI Bühl auf sie zugekommen sei und sie die Rückmeldung geben könne, dass das Treffen mit Stadt und Pass als sehr konstruktiv empfunden wurde.
- SR´in Sendelbeck erkundigt sich nach der Aufstellung der Schilder in Gottsfeld.
- SR´in Brendel weist auf den Adventsmarkt in der Schule am 08.12.2022 ab 16.30 Uhr hin. Es ergeht Einladung an den Stadtrat.

NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG

Gegen das Protokoll der Stadtratssitzung vom 21.11.2022 werden keine weiteren Einwendungen erhoben. Es gilt somit der der Ergänzung aus dieser Sitzung als genehmigt.

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

Martin Dannhäußer
Erster Bürgermeister

Klaus Baumgärtner
Protokollführer