



## STADT CREUßEN

### NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES STADTRATES CREUßEN

---

Sitzungsdatum: Montag, 13.02.2023  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 20:20 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  
Theisinger, Oliver  
van de Gabel-Rüppel, Renate

##### **Schriftführer**

Baumgärtner, Klaus

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

##### **Mitglieder des Stadtrates**

Tauber, Mario

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

#### Bürgersprechzeit

- 12.** Bericht des Bürgermeisters und ggf. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung;
- 13.** Feuerwehrwesen; Bestätigung des neu gewählten weiteren stellvertretenden Feuerwehrkommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Stadt Creußen;
- 14.** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung allgemeines Wohngebiet "KAPELLENBERG"; Abwägung der Stellungnahmen im Zuge §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB; Fassung Satzungsbeschluss;
- 15.** Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Grundstück Fl.Nr. 64/6 und 64/7, Gemarkung Gottsfeld - hier: vom LRA benötigte zusätzliche Befreiungen;
- 16.** Anfragen und Bekanntgaben am Ende der öffentlichen Sitzung;

### Nichtöffentliche Sitzung

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

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **Bürgersprechzeit**

./.

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

- Erster Bürgermeister Dannhäußer gratuliert im Namen der Stadt Creußen und im Namen des Stadtrates dem 2. Bürgermeister Raimund Nols zum 70. Geburtstag.
- Erster Bürgermeister Dannhäußer teilt mit, dass am 04.03.2023 die Jahreshauptversammlung der Feuerwehr Bühl und am 10.03.2023 die Jahreshauptversammlung der Feuerwehr Tiefenthal stattfindet. Beginn ist jeweils 19.30 Uhr.
- Erster Bürgermeister Dannhäußer teilt mit, dass am 21.03.2023 ab 18.30 Uhr im Bürgerhaus Pottenstein eine gemeinsame Stadtratssitzung mit den anderen Stadt- und Gemeinderäten des WB A 9 im Bürgerhaus in Pottenstein stattfindet. Näheres wird noch bekannt gegeben. Die Stadträte werden gebeten, sich den Termin vorzumerken. Das Regionalbudget für die Unterstützung kommunaler Projekte wird auch 2024 und 2025 weiter vergeben. Es können entsprechende Bewerbungen erfolgen.
- Erster Bürgermeister Dannhäußer teilt mit, dass die Ausschüttung aus der Bürgerstiftung im Jahr 2023 in Höhe von 2.216,89 € erfolgen kann. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 23.01.2023 die Ausschüttung wie folgt beschlossen:  
TC Creußen 400 €  
SV Lindenhart 800 €  
Zuschuss zur Gestaltung des Spielplatzes Moosäcker 500 €  
Auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen Fahrtkosten für den Mikarbus zur Skaterbahn nach Bayreuth 400 €.
- Erster Bürgermeister Dannhäußer weist auf eine Ausstellung der VHS vom 13.03.-30.03.2023 im Rathaus hin. Das Thema ist „Architektouren 2022“.
- Erster Bürgermeister Dannhäußer teilt mit, dass der Ostermarkt der VHS Creußen am 11. und 12.03.2023 in der Mehrzweckhalle stattfindet. Die Marktzeiten sind jeweils 10 – 17 Uhr.
- Erster Bürgermeister Dannhäußer informiert über das „main fluss film fest“. Entlang des Mains von der Quelle bis zur Mündung finden viele Veranstaltungen statt. Ausstellungen, Konzerte, Wanderungen, Kinderfeste und das „Main FlussFilmFest“ sind eine Auswahl der zahlreichen Veranstaltungen entlang des Mains. Nähere Informationen werden noch bekannt gegeben. Besonders wird auf den Kino-Festauftakt am 14.03.2023 von 16.30 – 21.00 Uhr mit dem Hauptfilm „River“ im Cineplex – mit Kurzfilmen und Diskussionen im „franz und gloria“ hingewiesen. Auch die Müllsammelaktionen sind Teil dieses Projektes.
- Erster Bürgermeister Dannhäußer informiert, dass am 09.07.2023 begleitend zum Töpfermarkt am Zimmerplatz eine Aufführung des Marionettentheaters Operla stattfindet. Ab 16.00 Uhr wird die Humperdinck-Oper „Hänsel und Gretel“ aufgeführt.

- Erster Bürgermeister Dannhäuser gibt den Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 08.02.2023 zum Thema „Städtisches Förderprogramm zur Bezuschussung von Balkon-Solaranlagen“ bekannt. Das Thema wird in der Finanzausschusssitzung beraten.
- Erster Bürgermeister Dannhäuser gibt den Antrag der FF Haidhof zur Umsetzung eines Anbaus an Feuerwehrhaus Haidhof bekannt. Es geht um den Anbau eines Schwarz-Weiss-Bereiches für Frauen und eine Überdachung am Eingang.

### **13. Feuerwehrwesen; Bestätigung des neu gewählten weiteren stellvertretenden Feuerwehrkommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Stadt Creußen;**

#### **Beschluss:**

Der Sachvortrag der Verwaltungsgemeinschaft Creußen wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Art. 8 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. Abs. 5 des Bayer. Feuerwehrgesetzes (BayFwG) wird Herr Daniel Bauer, Lindenweg 1, 95473 Creußen, zum weiteren stellvertretenden Feuerwehrkommandanten bestellt. Herr Daniel Bauer hat den notwendigen Lehrgang „Leiter einer Feuerwehr“ innerhalb eines Jahres zu besuchen.

**Ja 16 Nein 0**

### **14. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung allgemeines Wohngebiet "KAPELLENBERG"; Abwägung der Stellungnahmen im Zuge §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB; Fassung Satzungsbeschluss;**

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Inhalt der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 03.02.2023 und vom Inhalt der durch das Ingenieurbüro RENNER + HARTMANN CONSULT GmbH, Amberg, vorgelegten Abwägungsvorschläge vom 02.02.2023. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) nach Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Creußen vom 02.12.2022, Ausgabe 24, in der Zeit vom 12.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023 durchgeführt wurde. Den Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde erneut mit E-Mail vom 08.12.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme zu der Bauleitplanung bis zum 13.01.2023 gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

#### **A. Abwägung Stellungnahmen Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB)**

##### **A 1. Von folgenden Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben:**

- Landesamt für Denkmalpflege, München.
- Gemeinde Emtmannsberg.
- Gemeinde Prebitz.
- Markt Schnabelwaid.
- Gemeinde Haag.
- Gemeinde Hummeltal.
- Stadt Pegnitz.
- Deutsche Telekom AG, Bayreuth.
- PLEdoc GmbH, Essen.
- Bund Naturschutz Creußen.
- Landesjagdverband Bayern e.V., Feldkirchen.

- Verein Naturpark Fränkische Schweiz- Frankenjura, Pottenstein.

Wird zur Kenntnis genommen.

**A 2. Folgende Nachbargemeinden, 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 18.01.2023;

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine Ein

- 02 Stellungnahme Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3, Bonn, vom 09.12.2022;

Hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom 09.12.2021 (K-VI-1009-21-BBP) zu o. g. Beteiligung aufrecht.

Stellungnahme vom 09.12.2021

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

- 03 Stellungnahme Stadt Bayreuth vom 15.12.2022;

Keine Äußerung.

- 04 Stellungnahme Gemeinde Speichersdorf vom 19.12.2022;

Keine Äußerung/keine Einwendungen.

**Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Creußen nimmt Kenntnis vom Eingang der Stellungnahmen 01 bis 04. Es bestehen keine Einwände. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

**Ja 16 Nein 0**

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

- 05 Stellungnahme Regierung von Oberfranken vom 24.01.2023;

Sachgebiet 24

[...]

bezüglich der o.a. Bauleitplanung der Gemeinde Creußen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 22.02.21. Wie bereits in der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB kritisch angemerkt wurde, wird die Notwendigkeit des zusätzlichen Flächenbedarfs nicht konkret und nachvollziehbar dargelegt (§ 1 Abs. 3 BauGB Grundsatz der Erforderlichkeit). Die Befassung mit möglichen Innenentwicklungspotenzialen wird in der vorliegenden Begründung aus landesplanerischer Sicht und im Hinblick auf das in Aufstellung befindliche LEP-Ziel 3.2 als zu oberflächlich betrachtet. In diesem Zusammenhang wird auf die Auslegungshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) vom 15.09.2021 zu "Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" ([Flächensparoffensive Bayern: Festlegungen der Landesentwicklung und standardisierter Bedarfsnachweis - Werkzeuge und Services \(flaechensparoffensive.bayern.de\)](https://www.flaechensparoffensive.bayern.de/)) sowie auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020/2021" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ([Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr \(bayern.de\)](https://www.bauleitplanung.bayern.de/)) verwiesen. Zudem wird empfohlen, für die Baugrundstücke Bauverpflichtungen aufzuerlegen, um somit der zukünftigen Entstehung neuer Baulücken und Bodenspekulation frühzeitig entgegenzuwirken.

Abschließend bitten wir um Kenntnisnahme und Berücksichtigung der in Anlage beigefügten Hinweise aus baurechtlicher Sicht.

[...]

## Stellungnahme Sachgebiet 24 vom 22.02.2021

### **Entwurf BPL/GOP allgem. Wohngebiet Kapellenberg, Creußen**

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

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

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

### *Sachstand zu 05, Sachgebiet 24:*

*Es wird auf die Stellungnahme vom 22.02.2021 verwiesen, die mit Beschluss des Stadtrates Creußen vom 05.07.2021 behandelt wurde. Demnach ist die überplante Fläche, für die (Stand 05.07.2021) 85 Kauf-Interessenten angefragt haben, im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Diese gehört aus Sicht der Stadt Creußen in die Kategorie „Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde“ und „die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind“.*

*Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (unter Beachtung der Anwendungshilfe zur Bedarfsprüfung vom 07.01.2020 - dort auf Seite 3): „Folgende Flächen sind hierbei gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:*

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

*Zusammen mit der immer noch bestehenden Nachfrage gilt somit: Der Bedarf ist nachweislich vorhanden, und die Lage der geplanten Bebauung entspricht den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Ziele der Landes- und Regionalplanung, die eine Anpassung nach § 1 Abs. 4 BauGB erfordern, sind nicht betroffen.*

*Es erfolgen keine Einwände der höheren Landesplanungsbehörde, die nebenstehende Stellungnahme sind Hinweise aus baurechtlicher Sicht des SG 32 Regierung der Oberpfalz.*

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

*Sachstand zu 05, Sachgebiet 24, Pult- und Tonnendach sind im Vorentwurf nicht zulässig:*

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

Weiterhin fehlen dringend notwendige intelligente Lösungsansätze für die Regenwassernutzung, Hinweise zu CO<sub>2</sub>-minimierten Energieversorgung, Photovoltaikanlagen, ökologische Bauweisen etc.

*Sachstand zu 05, Sachgebiet 24:*

*Die Anlage von Zisternen ist bei 1.12 festgesetzt. Weitere Ansätze können im Zuge der Erschließungsplanung behandelt werden. „... Die Nutzung klimaschonender Energiearten (Sonnenenergie ...) wird dringend empfohlen ...“ (siehe bei Hinweise Kap. 2.9) und ist zurzeit auch wirtschaftlich besonders attraktiv, so dass diese berücksichtigt werden, wenn der Finanzrahmen der Bauwilligen dies zulässt*

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

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

*Sachstand zu 05, Sachgebiet 24:*

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

[...]

#### **ROF 32-8314, 8314.3-26**

**Stadt Creußen  
Bebauungsplan "Kapellenberg"  
Beteiligung nach § 4a Abs. 3  
Planungsstand 21.11.2022**

#### **Baurechtliche Stellungnahme**

##### **Prüfungstiefe**

Die Beurteilung beschränkt sich auf grundsätzliche und offenkundige Gesichtspunkte. Eine vollständige Beurteilung auch im Detail muss dem LRA und den zuständigen Fachbehörden und -stellen vorbehalten bleiben.

Auf folgendes wird hingewiesen:

##### **Bedarf**

Die Größe des Baugebietes mit ca. 80 Bauplätzen erscheint reichlich dimensioniert. Nachdem in den bestehenden Baugebieten zwar einzelne Baulücken noch vorliegen, größere Flächenpotenziale jedoch nicht vorhanden sind und eine Aufteilung in Bauabschnitte wenig sinnvoll erscheint, werden Bedenken zurückgestellt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass von der Ausweisung weiterer Bauflächen bis auf weiteres Abstand genommen wird.

*Sachstand zu 05, Sachgebiet 32, baurechtliche Stellungnahme, Bedarf: Bedenken aus baurechtlicher Sicht werden „zurückgestellt“.*

##### **Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung scheint derzeit nicht gesichert. Nach Ziff. 3.8.1 der Begründung ist die Sicherstellung der Wasserversorgung abhängig von einer "geplanten Tiefbohrung TB IV". Nähere Aussagen zum Planungsstand und zeitlichen Horizont enthält die Begründung nicht. Die Ausweisung eines Baugebietes dieser Größe kann nicht von einer sachlich und zeitlich völlig ungewissen Voraussetzung abhängig gemacht werden.

*Sachstand zu 05, Sachgebiet 32, baurechtliche Stellungnahme, Trinkwasserversorgung:*

**Bei der Erschließungsplanung ist ein Ringschluss an die vorhandene Fernleitung des Wasserzweckverbandes „Creußener Gruppe“ vorgesehen.**

#### **Löschwasserversorgung**

Die Aussagen unter Ziff. 2.9 der Begründung sind nicht zutreffend.

Es ist Aufgabe der Gemeinde bereits bei der Aufstellung eines B-Plans den "Grundschutz" sicherzustellen und in der Begründung zu dokumentieren. Der Bauherr kann lediglich verpflichtet werden, eine darüber hinausgehenden "Objektschutz" zu schaffen.

Auf die bereits genannte Trinkwasserproblematik wird hingewiesen.

**Sachstand zu 05, Sachgebiet 32, baurechtliche Stellungnahme, Löschwasserversorgung:**

**Die Aussagen unter Ziff. 2.9 sind der Stellungnahme des Landratsamtes Bayreuth, Kreisbrandrat (Brandschutz), vom 31.01.2022 entnommen. Falls dies erforderlich wird, sind im Zuge der Erschließungsplanung notwendige zusätzliche Löschwasserbehälter vor Ort vorzusehen.**

#### **Wasserversorgungsleitungen**

Nach der Darstellung im Raumordnungskataster ist im Bereich des gepl. Lärmschutzwalles und der Lärmschutzwand eine "hinreichend konkretisierte Planung" für eine Trinkwasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Juragruppe eingetragen. Zur Aktualität dieser Planung können wir keine Aussage treffen. Wir regen an, den ZV zu beteiligen.

**Sachstand zu 05, Sachgebiet 32, baurechtliche Stellungnahme, Wasserversorgungsleitungen:**

**Der Zweckverband zur Wasserversorgung der „Creußener Gruppe“ wurde im Zuge des Verfahrens beteiligt.**

#### **Lärmimmissionen**

Die Beurteilung, die genaue Festlegung und die Formulierung der Festsetzungen sollte mit dem LRA BT – Immissionsschutz – abgestimmt werden.

Der geplante Lärmschutzwall befindet sich innerhalb der Anbauverbotszone der St 2120. Wir gehen davon aus, dass das Staatl. Bauamt sich hierzu äußern wird.

**Sachstand zu 05, Sachgebiet 32, baurechtliche Stellungnahme, Lärmimmissionen: Der FB 45 „Immissionsschutz“, Landratsamt Bayreuth, wurde im Rahmendes Verfahrens beteiligt. Von Seiten der weiteren Fachstelle wurden keine Bedenken im Rahmen der erneuten Beteiligung vorgetragen. Eine Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes, u. a. zum Lärmschutzwall liegt vor. Abstimmungen sind erfolgt.**

#### **Starkstromleitungen**

Vorbehaltlich einer abschließenden Beurteilung durch das Bayernwerk

- halten wir für erforderlich, den Schutzbereich entlang der 20-KV-Leitung zeichnerisch darzustellen und die Baugrenzen daran anzupassen
- regen wir an – soweit bereits möglich – die Trasse für die geplante Erdverkabelung mit dem Bayernwerk abzustimmen und in den B-Plan zu übernehmen
- Weisen wird darauf hin, dass sich der geplante Lärmschutzwall innerhalb des Schutzbereichs der 110-kV-Leitung befindet,

**Sachstand zu 05, Sachgebiet 32, baurechtliche Stellungnahme, Stromleitungen: Die 20-KV-Freileitung soll durch eine Erdverkabelung entlang der Staatsstraße ersetzt werden, der Schutzbereich muss aber bis zur Verkabelung auch während der Bauzeit**



*berücksichtigt werden. Hinweise der Bayernwerk AG zur 20-KV-Leitung sowie zur 110-kV-Leitung sind im Textteil unter Ziff. 2.6 enthalten. Abstimmungen mit dem Bayernwerk, etwa zur in der Schutzzone zulässigen Höhe eines Lärmschutzwalls, sind erfolgt.*

#### **Dachformen, Dacheindeckungen**

Die Festsetzungen unter Ziff. 1.4.6 ("Flachdach"), unter Ziff. 1.5,1 (DN mind 7°) und Ziff. 1.5.2 (Dacheindeckung) sind in sich nicht schlüssig und daher anzupassen

Die Schnittzeichnungen zur Festlegung der Wand/Gebäudehöhen sollten für alle zulässigen Dachformen gesondert dargestellt werden.

*Sachstand zu 05, Sachgebiet 32, baurechtliche Stellungnahme, Dachformen, Dacheindeckungen:*

*Die Hinweise sind zu beachten. Um den Planungswillen des Stadtrats zu verdeutlichen, wird die missverständliche Formulierung der Festsetzung bei 1.5.1 geändert zu: „Mit Ausnahme der Dachform Tonnendach sind alle Dachformen mit einer Dachneigung bis maximal 45° zulässig.“ (zuvor: „Mit Ausnahme der Dachform Tonnendach sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von mindestens 7° bis maximal 45° zulässig. Bei Garagen sind zusätzlich Flachdächer zulässig (...)" ); siehe auch Textteil, Ziff. 1.5.1. Eine Beschränkung auf einzelne Bautypen (mit genauen Festlegungen in Systemschnitten) ist vom Stadtrat nicht gewollt. Es sollen auch zukunftsweisende neue Bauformen und Bautypen mit neuen Ansätzen zur Nutzung regenerativer Energien möglich sein.*

#### **Einfriedungen**

Die Regelungen sind – im Gegensatz zu den Regelungen für die Gebäude - vergleichsweise restriktiv gefasst und bieten damit erfahrungsgemäß Anlass für Nachbarstreitigkeiten. Sie sind damit nur sinnvoll, wenn die Gemeinde auch bereit ist, bei Bedarf an deren Durchsetzung mitzuwirken. Andernfalls regen wir an, zumindest zu den Nachbargrenzen weiter gefasste Regelungen zu treffen.

*Sachstand zu 05, Sachgebiet 32, baurechtliche Stellungnahme, Einfriedungen:*

*Die Festsetzungen zu Einfriedungen unter Ziff. 1.13 dienen dem Ortsbild und sollen Nachbarschaftsstreitigkeiten vorbeugen. Die Kontrolle der Einhaltung der Vorgaben obliegt der Stadt Creußen.*

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

- Die außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsflächen sind zur eindeutigen Zuordnung
- 
- zeichnerisch (Lageplan) in die B-Plan-Urkunde zu übernehmen.
- Zur dauerhaften Sicherung sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde zu erwerben oder grundbuchrechtlich zugunsten der Gemeinde zu sichern (i.d.R. durch beschränkt-persönliche Dienstbarkeit und Reallast)

*Sachstand zu 05, Sachgebiet 32, baurechtliche Stellungnahme, Ausgleichsmaßnahmen:*

*Die Hinweise sind zu beachten. Bei der Zuordnung auf dem Bebauungsplan werden die Flurnummern sowie die Flächengröße der externen Ausgleichsflächen angegeben. Die genaue Lage der externen Ausgleichsflächen ist auf dem Plan „Externe Ausgleichsflächen“ dargestellt.*

#### **Abwägung**

Die Äußerungen verschiedener Stellen (z. B. WWA, Bayernwerk, Kreisbrandrat etc.) wurden lediglich textlich in die Begründung übernommen. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Stellungnahmen hat, soweit ersichtlich, nicht stattgefunden. Dies würde einen Abwägungsfehler darstellen

*Sachstand zu 05, Sachgebiet 32, baurechtliche Stellungnahme, Abwägung:*  
Die Stellungnahmen der Fachstellen wurden berücksichtigt und soweit möglich und sinnvoll im Text und Plan (z. B. Lage der Trafostation, Lärmschutzwall...) ergänzt.

#### **Umweltrelevante Stellungnahmen**

Rein vorsorglich möchten wir auf folgendes hinweisen:

Gem. § 4 a Abs. 4 Satz 1, § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind auch die "wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" sowohl in Papierform als auch in Internet sowie im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung auszulegen. Hierzu zählen i.d.R. auch die Äußerungen der beteiligten Fachbehörde und -stellen. Dies scheint nicht der Fall zu sein. Die Auslegung ist daher ggf. Zu wiederholen.

*Sachstand zu 05, Sachgebiet 32, baurechtliche Stellungnahme, umweltrelevante Stellungnahmen:*

*Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind die auszulegenden Unterlagen auch zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Für die Einstellung in das Gemeinde-Internet genügt es, wenn die Unterlagen für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Nachdem das zentrale Landesportal für die Bauleitung aus technischen Gründen nicht funktioniert, werden die auszulegenden Unterlagen ohnehin in das Gemeinde-Internet eingestellt (Kommentar Baumgartner/Jäde/Kupfahl zu §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 4 BauGB -Internet-Auslegung und elektronische Beteiligung-). Eine Wiederholung der Auslegung ist daher nicht notwendig.“*

#### **Zentrales Landesportal für die Bauleitplanung**

Soweit ersichtlich, wurde dieses B-Plan-Verfahren nicht entsprechend § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung eingestellt. Es wird gebeten, dies nochmals zu prüfen.

*Sachstand zu 05, Sachgebiet 32, baurechtliche Stellungnahme, zentrales Landesportal für die Bauleitplanung:*

*Dies wurde nochmals geprüft. Bei Verwendung des Portals wird man automatisch auf die Homepage der Gemeinde weitergeleitet. Die Rubrik beinhaltet nicht die in der Aufstellung befindlichen Bauleitpläne. Das technische Problem muss seitens des Portalbetreibers gelöst werden. Beim Aufstellungsverfahren werden daher die Bauleitpläne und die auszulegenden Unterlagen in das Gemeinde-Internet eingestellt.“*

#### **Vorschlag für das weitere Verfahren:**

Wir regen an, für evtl. weitere Beteiligungen nach §§ 3 u. 4 BauGB etwaige Änderungen gegenüber dieser Planung textlich zu beschreiben und/oder farbige **darzustellen** bzw. zu **hinterlegen**.

*Sachstand zu 05, Sachgebiet 32, baurechtliche Stellungnahme, Vorschlag für das weitere Vorgehen:*

*Die Hinweise sind zu beachten.*

#### **Vorlage der Planung**

Nach Abschluss der Verfahren ist ein Exemplar des Bebauungsplanes der Regierung v. Ofr. (ausgefertigte Fassung der Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht, Nachweis über die Bekanntmachung) sowie dem zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (nur Planzeichnung) zur Aktualisierung im Raumordnungskataster und im BayernAtlas digital zur Verfügung zu stellen

*Sachstand zu 05, Sachgebiet 32, baurechtliche Stellungnahme, Vorlage der Planung:*  
*Die Hinweise sind zu beachten.*

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Hinweise und Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Formulierung zu den Dachformen wird angepasst. Der Bebauungsplan ist aus dem rechts-wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, die Ziele der Landes- und Regionalplanung als nicht der Abwägung unterliegende Vorgaben für die Bauleitplanung stehen somit der Planung nicht entgegen. Ein Konflikt der Einwendungen zu den Themen Flächensparen, Bedarfsnachweis, festgesetzte Dachformen, Regenwassernutzung, zukunftsweisende Energieversorgung, Photovoltaikanlagen, ökologische Bauweisen mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt vor:

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

Weitere Konflikte der Baurechtlichen Stellungnahme mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen vor:

Wie im Sachstand aufgelistet, wird der Argumentation bezüglich Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung, Wasserversorgungsleitungen, Lärmimmissionen, Starkstromleitungen, Einfriedungen, Ausgleichsmaßnahmen, Baurechtliche Stellungnahme, Abwägung, Umweltrelevante Stellungnahmen nicht gefolgt, beziehungsweise legt der Stellungnehmende nicht alle vorhandenen Information, wie im Textteil und den Festsetzungen behandelt, zugrunde.

**Ja 16 Nein 0****06 Stellungnahme Landratsamt Bayreuth vom 03.01.2023:**

das Landratsamt Bayreuth nimmt im Rahmen der erneuten förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zur **Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapellenberg“** (Stand: 21.11.2022) wie folgt Stellung:

**1. Baurecht**

Aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen aufgrund der geringfügigen Änderungen im Bereich der Zufahrt und somit flächenmäßigen Anpassung der angrenzenden Parzellen sowie des Geltungsbereichs grundsätzlich keine Einwendungen.

Hinsichtlich der Vorgaben und Informationen nach Abschluss des Verfahrens verweisen wir nochmals auf unsere Stellungnahme vom 31.01.2022.

***Sachstand zu 06, Nr. 1. Baurecht:***

***Es bestehen grundsätzlich keine Einwendungen. Hinsichtlich der Vorgaben und Informationen nach Abschluss des Verfahrens wird auf die Stellungnahme vom 31.01.2022 verwiesen.***

**2. Sonstiges**

Von Seiten der weiteren Fachstellen (Kreisbrandrat, FB 45 – Immissionsschutz, FB 45 – Naturschutz und Behindertenbeauftragten) wurden grundsätzlich keine Bedenken im Rahmen der erneuten Beteiligung vorgetragen.

Hinsichtlich der Stellungnahme des Kreisbrandrates wurde zudem noch mitgeteilt, dass die Stellungnahme vom 31.01.2022 weiterhin Gültigkeit besitzt.

Von Seiten der Fachstelle FB 45 – Naturschutz wurde darüber hinaus mitgeteilt, dass die Eingriffsbilanzierung und Planung des Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im Vorfeld intensiv mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden.

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

**Sachstand zu 06, Nr. 2. Sonstiges:**

*Von Seiten der weiteren Fachstellen wurden grundsätzlich keine Einwendungen vorgebracht. Die Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 31.01.2022 ist weiterhin gültig. Eingriffsbilanzierung und Planung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.*

*Ab dem vorliegenden geänderten Entwurf wird zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie der Kompensationsflächen ein Verfahren angelehnt an den Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ - Fortschreibung vom Dez. 2021 – gewählt.*

**Stellungnahme Landratsamt Bayreuth, Kreisbrandrat, vom 03.01.2023, Verweis auf die Stellungnahme vom 31.01.2022;**

IV. **Kreisbrandrat** (Brandschutz)

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit und Ausführung muss hierfür für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10 t ausgelegt sein. Grundsätzlich ist DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und Art. 15 (3) BayBO zu beachten.

***Sachstand zu 06, Nr. 2. Sonstiges, hier Stellungnahme Kreisbrandrat vom 31.01.2022: Die Hinweise und Einwände sind grundsätzlich zu beachten, betreffen aber, soweit nicht schon berücksichtigt, nicht die Bauleitplanung sondern weitere Planungen (Erschließungsplanung...).***

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

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

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

Die notwendige Löschwassermenge ist durch den Ausbau der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen.

Wenn die notwendige Löschwassermenge über die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, ist die Löschwasserversorgung anderweitig, z. B. über unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 sicherzustellen. Ob eine, über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich ist, hängt von der Bauweise und Nutzung der Gebäude ab und kann erst im konkreten Einzelfall festgelegt werden.

Die Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 entsprechen.

Die genannten Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

*Sachstand zu 06, Nr. 2. Sonstiges, hier Stellungnahme Kreisbrandrat vom 31.01.2022: Wendehammer sind im Baugebiet nicht vorgesehen, die kurze Stichstraße ist als ausreichend breite verlängerte Einfahrt zu behandeln. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen zu verfügen. Die Vorgaben und Hinweise werden bei den textlichen Hinweisen ergänzt, um eine Übernahme in Folgeplanungen zu erleichtern. Im Zuge weiterer Planungen (Erschließungsplanung ...), bzw. bei Erfordernis im Zuge der Baueingabeplanung (wenn die Löschwassermenge über den Grundschutz hinausgehen sollte) ist die Löschwasserversorgung durch zusätzliche Maßnahmen sicherzustellen (z.B. durch unterirdische Löschwasserbehälter). Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt nicht vor.*

### **Beschluss:**

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

Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans verbleibt und liegt insofern vor:

- Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, eine Änderung hier nicht erforderlich.
- Der Ausbau der Staatsstraße (konkrete Planung) wird mit den zuständigen Stellen im Zuge der Erschließungsplanung abgestimmt und vertraglich geregelt, für den Bebauungsplan reicht die grundsätzliche Zustimmung dieser Stellen unter Vorgabe der weiteren Abstimmung.
- Die gedankliche Schnur zwischen Plan- und Textteil ist in der vorliegenden Bauleitplanung gegeben.
- Der Bedarf ist ausreichend begründet und nachgewiesen.
- Hinweise auf angrenzende Planung sind sinnvoll, wo möglich wird diese anstehende Planung auch bei den Festsetzungen (Lage der Verkehrsflächen im Geltungsbereich usw.) berücksichtigt.
- Die Vorgaben unter anderem zu den baulichen Anlagen (Dachformen, Geschosse ... Gebietseinteilung) sind ausreichend, auch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.
- Gehwege, weitere Verkehrsflächen, Verkehrsgrün, die Gestaltung von Grünflächen sind in späteren Planungen zu differenzieren, im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hierfür nur der Bereich festgesetzt.

In der gemeindlichen Abwägung werden die Belange wie Befriedigung der Wohnbedürfnisse, beziehungsweise die Eigentumsrechte der Bevölkerung, sowie eine Baugestaltung, die den neuen Erfordernissen des Klimaschutzes entspricht, höher gewichtet als der Belang Flächenschutz / Erhalt landwirtschaftlicher Flächen oder die

Durchsetzung städtebaulicher Ziele (wie etwa einheitliche Haus- und Dachformen für das Baugebiet). Die Eingriffsbilanzierung und Planung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wurden im Vorfeld intensiv mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ein Ausgleich nach den gesetzlichen Vorgaben erfolgt, so dass hier kein Konflikt vorliegt.

**Ja 16 Nein 0**

07 **Stellungnahme Kreisheimatpfleger vom 05.01.2023;**

Bindlach, den 05.01.2023

**Bauleitplanung Stadt Creußen  
Allgemeines Wohngebiet „Kapellenberg“ in Creußen  
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Sie hatten in Ihrem Schreiben vom 08.12.2022 um Stellungnahme zur o. bez. Bauleitplanung in der Stadt Creußen gebeten.  
Für die Beteiligung an dem o. bez. Verfahren bedanke ich mich. Aus heimatpflegerischer Sicht ist mitzuteilen:

Bedauerlicherweise wurden die im ersten Verfahren, mit Stellungnahme vom 21.01.2022 vorgebrachten Inhalte negativ abgewogen. Die Nachordnung des Wertes „Ortsbild“ hinter den im Abwägungsbeschluss vorgebrachten Argumenten erscheint nicht gerechtfertigt. Nur um ein Beispiel zu nennen: Warum sollten Eigentumsrechte der Bevölkerung durch eine Festlegung der Dachneigung, wie hier vorgesehen, beeinträchtigt werden?

Auch dem Klimaschutz kann durch eine einheitlichere Gestaltung ebenso nachgekommen werden. Zum Verkehrsbegleitgrün in öffentlichen Räumen ist anzumerken, dass man in zu schmale Straßen auch später keine Bäume pflanzen kann.

Die Stellungnahme vom 21.01.2022 des ersten Verfahrens wird deshalb beibehalten:

Stellungnahme vom 21.01.2022

Die völlige Freistellung von Dachneigungen von 7 Grad bis 45 Grad und Freigabe aller Dachformen (bis auf Tonnendach) (Zlf. 1.5) führt zu einem völligen Gestaltungsmix und ist heimatpflegerisch als nicht vertretbar anzusehen. Das hat, nur weil es gerade modern ist, Creußen doch nicht nötig. Zuzug ergibt sich auch, wenn es Orientierung an vorhandenen Gebäudeformen als Festsetzung gibt, wie man aus anderen Gemeinden weiß.

Ein Dorf, oder eine Kleinstadt zeichnen sich als eine Gemeinschaft häufig gleicher Hausgestalten aus.

Was in Creußen im Bereich des Ortskerns sehr gut ablesbar ist. Orte, die sich solches bewahrten und bewahren gelten heute als sehenswert. Aber darf das nur für den Altbereich gelten, während sich in neuen Siedlungen jegliche Gestaltanforderungen erübrigen?

Auch werden öffentliche Parkflächen am Straßenraum und ein ausreichendes Verkehrsbegleitgrün mit Bäumen im öffentlichen Bereich vermisst.

**Sachstand zur Nr. 07:**

*Die negative Abwägung der vorgebrachten Inhalte der Stellungnahme vom 21.01.2022 wird bedauert. Die Stellungnahme vom 21.01.2022 wird beibehalten. Die Stellungnahme vom 21.01.2022 wurde mit Beschluss vom 21.02.2022 im Stadtrat behandelt. Eine Beschränkung auf einzelne Bautypen (mit genauen Festlegungen in System-schnitten) ist vom Stadtrat nicht gewollt. Es sollen auch zukunftsweisende neue Bauformen und Bautypen mit neuen Ansätzen zur Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich möglich sein. Festgesetzte Straßenbäume stehen oft genau dort wo ein Kanal oder eine andere Leitung geplant werden muss. Öffentliche Parkflächen und Verkehrsbegleitgrün im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sollen nicht festgesetzt werden, sondern im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Stadtrat abgestimmt werden. Hierbei sind die genannten Belange zu berücksichtigen.*

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten und werden - soweit dem nichts entgegensteht – berücksichtigt.

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

- Die Vorgaben unter anderem zu den baulichen Anlagen (Dachformen, Dachneigung, Höhenbeschränkungen ...) sind ausreichend, auch zum Schutz des Orts- und

Landschaftsbildes. Eine Beschränkung auf einzelne Dachformen und Bautypen (mit genauen Festlegungen in Systemschnitten) erfolgt nicht.

- Öffentliche Parkflächen, Verkehrsbegleitgrün und Bäume im öffentlichen Bereich sind im Zuge anschließender Planungen (Erschließungsplanung, Grünplanung) ausreichend zu berücksichtigen, aber nicht im Zuge der Bauleitplanung im Detail zu planen.

In der gemeindlichen Abwägung werden die Belange wie Befriedigung der Wohnbedürfnisse, beziehungsweise die Eigentumsrechte der Bevölkerung, sowie eine Baugestaltung, die den neuen Erfordernissen des Klimaschutzes entspricht, höher gewichtet als der Belang „einheitliches Ortsbild“ und die Durchsetzung städtebaulicher Ziele, wie etwa die Festsetzung einheitlicher Dachformen für das Baugebiet.

**Ja 16 Nein 0**

**08 Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg vom 09.01.2023;**

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
AELF-BM-L2.2-4612-9-14

**Erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4a Abs. 3 BauGB - Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Kapellenberg“ in Creußen, Stadt Creußen, VG Creußen, Landkreis Bayreuth Projekt-Nr.: 09519-436**

<p><b>Erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4a Abs. 3 BauGB - Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Kapellenberg“ in Creußen, Stadt Creußen, VG Creußen, Landkreis Bayreuth Projekt-Nr.: 09519-436</b></p>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan für das Gebiet "Kapellenberg"
<input checked="" type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan
2.5	<p><input checked="" type="checkbox"/> 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>Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der vorzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Kapellenberg" wurde seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg bereits per Mail vom 22.02.2022 und 31.05.2022 land- und forstwirtschaftlich Stellung genommen. Diese Stellungnahmen werden auch für die erneute Auslegung des Plangebietes aufrecht erhalten.</p>

**Sachstand zu 08:**

**Die Stellungnahmen vom 22.02.2021 und 31.05.2022 werden aufrechterhalten.**

Stellungnahme vom 31.05.2022, auf die Bezug genommen wird.

Amt für Ernährung,  
Landwirtschaft und Forsten  
Bayreuth-Münchberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
E-Mail vom 24.05.2022

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
4612-9-9

Bayreuth, 31.05.2022

**Bebauungs- und Grünordnungsplan für das allgemeine Wohngebiet „Kapellenberg“ in Creußen; Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB**

zum vorgelegten Bebauungs- und Grünordnungsplan nimmt der Bereich Forsten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg als untere Forstbehörde wie folgt Stellung:

### **1. Waldrechtliche Belange**

Bei einer Ortsbegehung am 26.05.2022 wurde festgestellt:

Am westlichen Rand innerhalb des Planungsgebietes befindet sich Wald i. S. d. § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i. V. m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Er liegt zwischen der alten, aufgelassenen Bundesstraße und der neuen B 2, bzw. St 2120. Die Bestockung dieses Waldes ist weitgehend kahlgeschlagen worden. Auf der Fläche befinden sich nur noch Stockausschläge, vereinzelte Laubholz-Verjüngung, ehemals unterständige Laubhölzer an den Rändern und drei ältere Spitzahornbäume am östlichen Rand.

Am Ostrand der alten Bundesstraße befindet sich eine Baumreihe aus Laubbäumen, die keinen Wald i.S.d. Waldgesetze darstellt und von uns nicht beurteilt wird.

Am Ort des Waldes sieht die Planung ein Regenrückhaltebecken vor. Damit ist eine Nutzungsänderung geplant. Der Wald muss also nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG gerodet werden. Die Erlaubnis zur Rodung kann gemäß Art. 9 Abs. 8 BayWaldG u.a. durch einen Bebauungsplan ersetzt werden, wenn im entsprechenden Genehmigungsverfahren die materiellen Vorgaben aus Art. 9 Abs. 4 bis 7 BayWaldG beachtet werden. Der Rodung wird von unserer

Seite zugestimmt, da Versagungsgründe nach Art. 9 Abs. 4 bis 7 BayWaldG nicht vorliegen.

*Sachstand zu 08, 1. Waldrechtliche Belange:*

*Der Rodung des Waldes nördlich der Staatsstraße St 2120 wird zugestimmt.*

### **2. Forstfachliche Einschätzung**

Am Nordwestrand des Bebauungs- und Grünordnungsplans befindet sich Wald i.S.d. Waldgesetze. Der südöstliche Rand dieses Waldes besteht überwiegend aus Eichen und anderen Laubhölzern und steht auf einer Hangkante. Unmittelbar hinter dem Waldrand bricht der Hang steil nach Nordwesten ab. Hier befindet sich der Hauptteil des Waldes, der ein Mischbestand aus Kiefern, Fichten und Laubhölzern ist.

Die Bäume auf der Hangkante können maximale Höhen bis zu 25m, die Bäume am Hang auch bis zu 30m erreichen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan sieht hier eine „Anbauverbotszone Baumfallbereich“ vor.

Um eine Gefährdung von Gebäuden durch Baum- und Astfall auszuschließen, sollte der Abstand zwischen Bebauung und Wald mindestens 25m betragen.

*Sachstand zu. 08, 2. Forstfachliche Einschätzung:*

*Die Hinweise sind zu beachten. Im Bebauungsplan wird eine „Anbauverbotszone Baumfallbereich mit einer Breite von mind. 25 m festgesetzt.*

Stellungnahme vom 22.02.2021, auf die Bezug genommen wird.

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

hier: Stellungnahme des AELF Bayreuth



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

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

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

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

Weitere landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

### Sachstand zu 08:

Die Stellungnahme vom 22.02.2021 (~~04.03.2021~~) wurde mit Beschluss vom 05.07.2021 im Stadtrat behandelt. Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans verbleibt insofern:

In der gemeindlichen Abwägung werden die Belange wie Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung höher gewichtet als der Belang Flächenschutz / Erhalt landwirtschaftlicher Flächen.

### Beschluss:

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans verbleibt insofern:

In der gemeindlichen Abwägung werden die Belange wie Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung höher gewichtet als der Belang Flächenschutz / Erhalt landwirtschaftlicher Flächen.

### Ja 16 Nein 0

## 09 Stellungnahme Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth vom 29.12.2022;

Az.:	Bearbeiter
VM 2323	Herr Lutz Hampl, lutz.hampl@adbv-bt.bayern.de
Flächennutzungsplan Änderung nach § 8 Abs.3 BauGB (Parallelverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan)	
.... Bebauungsplan	mit Grünordnungsplan
für das Gebiet	Allgemeine Wohngebiet „Kapellenberg“ in Creußen
Keine Äußerung	

Den Ausführungen vom 17.12.2021 ist nichts hinzu zu fügen

Stellungnahme vom 17.12.2021, auf die Bezug genommen wird.

2.	<b>Träger öffentlicher Belange</b>
	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>× <b>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b></p> <p>Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Auf Grund der Eigentumsstruktur soll ein Bodenordnungsverfahren (übertragende Umlegung auf das ADBV Bayreuth) angeordnet werden. Die Umfangsgrenze des Planungsgebiets ist noch nicht vollständig vermessen. Die Flurstücksgrenzen der betroffenen Flurstücke sind ebenfalls noch nicht ausreichend vermessen.</p> <p>Aus Sicht des ADBV besteht hier Handlungsbedarf in Form einer Abmarkung der Umfangsgrenze im Rahmen des Umlegungsverfahrens.</p> <p>Bei der Erschließung der Baugrundstücke/Gebäude sollten - ggf. in Absprache mit Netzbetreibern - bereits Leerrohre (Speedpipes) eingebracht werden, um die Gebäude mit zukunftsfähiger Breitbandtechnik FTTB/FTTH versorgen zu können. Eine zusätzliche Förderung "weißer Fleck" über die BayGibitR kommt hier nicht in Betracht.</p> <p>Seitens des Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth bestehen keine weiteren Anregungen.</p> <p>Ich möchte Sie bitten, uns nach Abschluss des Verfahrens einen rechtskräftigen Bebauungsplan - bitte unbedingt digital!!! - zukommen zu lassen. Dieser ist für den Abschluss des Umlegungsverfahrens zwingend notwendig.</p> <p>Wir bitten um rechtzeitige Information, falls von Seiten der Stadt Creußen sonstige Vermessungsarbeiten betreffend evtl. Zerlegungen/Grenzzermittlungen vorgesehen sind. Des Weiteren bitten wir um frühzeitige Mitteilung der Vergabe von Straßennamen und Hausnummern.</p>
-----	--

### Beschluss:

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

**Ja 16 Nein 0**

### 10 Stellungnahme Staatliches Bauamt Bayreuth vom 28.12.2022;

2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p><b>1. Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG u. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG:</b></p> <p>Der geplante Lärmschutzwall befindet sich innerhalb der Anbauverbotszone, da hier künftige Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden können, soll im Bebauungsplan wie bereits besprochen folgender Text mit aufgenommen werden.</p> <p><i>„Bei einer künftigen Baumaßnahme im Bereich des Lärmschutzwalls durch den Baulastträger der Staatsstraße o. der Bahnlinie, ist der Lärmschutzwall je nach Erfordernis der künftigen Maßnahme Um- o. rückzubauen die Kosten hierfür trägt die Stadt Creußen.“</i></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen BauGB, BayBO, BayStrWG, FStrG, BImSchG, BImSchV</p>
-----	---

Sachstand zu 10, Ziff. 2.4, 1.:

Der Textteil des geänderten Entwurfs vom 21.11.2022 beinhaltet bereits folgende Textpassage (Ziff. 2.3, Seite 12):

*„Bei später erforderlichen Umbaumaßnahmen im Zuge der Elektrifizierung verpflichtet sich die Stadt Creußen die zusätzlichen Kosten zu tragen, welche durch den erforderlichen, teilweisen Rückbau des Lärmschutzwalls verursacht werden“.*

*Diese Textpassage wird ersetzt durch den vorgeschlagenen Text:*

*„Bei einer künftigen Baumaßnahme im Bereich des Lärmschutzwalls durch den Baulastträger der Staatsstraße o. der Bahnlinie, ist der Lärmschutzwall je nach Erfordernis der künftigen Maßnahme Um- o. rückzubauen; die Kosten hierfür trägt die Stadt Creußen“.*

- 2.5  Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

**1. Immissionen, Lärmschutz**

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

Im Bebauungsplan soll folgender Hinweis aufgenommen werden:

*Sachstand zu 10, Ziff. 2.5, 1.:*

*Der Hinweis ist bereits im Textteil des geänderten Entwurfs vom 21.11.2022 enthalten (Ziff. 2.3, Seite 12):*

*„Ein Entschädigungsanspruch gegen Baulastträger von Straßen wegen Lärm und anderen von den Straßen ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden. So können gegenüber dem Baulastträger der Bundesstraße B 2 und der Staatsstraße St 2120 keine Ansprüche aus Lärm und sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.“*

*„Gegenüber dem Baulastträger der Bundesstraße B 2 und der Staatsstraße St 2120 können keine Ansprüche aus Lärm und sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.“*

**2. Erschließung über die Staatsstraße St 2120**

Für die geplante Erschließung ist eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth vor dem Bau zu schließen. Des Weiteren ist die Ausführungs- und Detailplanung mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth abzustimmen.

**3. Radweg entlang der St 2120**

Bei dem im Bebauungsplan dargestellten Geh-/Radweg entlang der St 2120 handelt es sich um eine städtische Maßnahme, die Bau- und Unterhaltungslast liegt bei der Stadt Creußen.

*Sachstand zu 10, Ziff. 2.5, 2. und 3.:*

Die Hinweise sind zu beachten. Erschließung über St 2120:

Weitere Ausführungs- und Detailplanungen sind mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen. Eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth ist vor dem Bau abzuschließen. Die Bau- und Unterhaltungslast des geplanten Geh- und Radweges entlang der St 2120 liegt bei der Stadt Creußen.

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Hinweise und Forderung sind auch bei weiteren Planungen zu beachten. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor. In Bezug auf die Reihenfolge von Bauleitplanung und Erschließungsplanung, sowie auf Bauwerke, wie einen Lärmschutzwall in der Anbauverbotszone erfolgen weitere Abstimmungen.

**Ja 16 Nein 0**

**11 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Hof vom 21.12.2022:**

bzgl. des o.g. Bauleitplanverfahrens verweisen wir auf unsere Stellungnahme 1-4622-BT-2174/2021 vom 05.03.2021.

**Sachstand zu 11:**

*Es wird auf die Stellungnahme vom 05.03.2021 verwiesen.*

Stellungnahme vom 05.03.2021, auf die Bezug genommen wird.

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

**Sachstand zur Stellungnahme vom 05.03.2021:**

*Die Stellungnahme vom 05.03.2021 wurde in den Sitzungen des Stadtrates vom 05.07.2021 und vom 21.02.2022 beschlussmäßig behandelt.*

zu o.g. Verfahren nehmen wir wie folgt aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

**1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bodenschutz**

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

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

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

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

**Sachstand zu 11, Punkt 1.:**

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

## 2. Abwasserbeseitigung und Gewässerschutz

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

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

### *Sachstand zu 11, Punkt 2.:*

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

#### Hinweise:

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

### *Sachstand zu 11, Punkt 2., Hinweise:*

*In den Antragsunterlagen wurde das neue Wohngebiet „Kapellenberg“ bereits erfasst. Die Hinweise sind grundsätzlich zu beachten.*

## 3. Altlasten

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

### *Sachstand zu 11, Punkt 3.:*

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

### **Beschluss:**

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

**Ja 16 Nein 0**

## 12 Stellungnahme Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth, vom 27.12.2022;

erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

**Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Kapellenberg" in Creußen, Stadt Creußen**

der Hinweis des Bergamtes Nordbayern bezüglich einen möglichen Altbergbau wurde in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Weitere vom Bergamt Nordbayern zu vertretende Belange werden nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

*Sachstand zu 12:*

*Der Hinweis ist bereits im Textteil (2.16) berücksichtigt.*

### **Beschluss:**

Der vorgebrachte Hinweis wurde eingearbeitet. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

**Ja 16 Nein 0**

## 13 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter, Kulmbach, vom 19.12.2022;

anbei übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zu oben aufgeführter Bauleitplanung in digitaler Form.

Wenn wir diese, oder zukünftige Stellungnahmen an Sie, in Papierform übermitteln sollen, geben Sie uns bitte Bescheid.

Bei Interesse können wir im Zuge von Erschließungen auch eine Speedpipe-Leerrohrverlegung zum Breitbandausbau anbieten, nähere Infos erfahren Sie im beiliegenden Flyer.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bestandsplan Gas.pdf	1,0 MB
Bestandsplan Strom.pdf	1,1 MB
ID3393_20220111_131932_Stellungnahme_BAGE-TFKP.pdf	213 KB
ID6946_20221219_072403_Stellungnahme_BAGE-TFKP Nr 1.pdf	174 KB
Speedpipe Flyer.pdf	197 KB

Mit dem Schreiben vom 19.02.2021, DFoNKu Ha, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, welche weiterhin Ihre Gültigkeit behält.

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

*Sachstand zu 13:*

*Eine Speedpipe-Leerrohrverlegung zum Breitbandausbau ist mittlerweile Standard. Angebote verschiedener Anbieter werden im Zuge weiterer Planungen eingeholt.*

Stellungnahme vom 19.02.2021, auf die Bezug genommen wird.

### **Ortsnetz Creußen**

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

*Sachstand zur Stellungnahme vom 19.02.2021:*

*Die Stellungnahme vom 19.02.2021 wurde bereits in den Sitzungen des Stadtrates vom 21.02.2022 und vom 05.07.2021 beschlussmäßig behandelt.*

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

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

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

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

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

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

*Sachstand zur Stellungnahme vom 19.02.2021, 110-kV-Freileitung:*

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

#### **20-kV-Freileitung**

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

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

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

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

*Sachstand zur Stellungnahme vom 19.02.2021, 20-kV-Freileitung:*

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

## **Kabel**

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

## **Kabelplanungen**

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger 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 Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

*Sachstand zur Stellungnahme vom 19.02.2021, Kabel/Kabelplanungen:*  
Die Hinweise wurden berücksichtigt und unter Ziff. 2.7 „Kabel / Kabelplanungen“ ergänzt.

## **Transformatorstation**

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

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

*Sachstand zur Stellungnahme vom 19.02.2021, Transformatorstation:*  
Die Hinweise sind zu beachten und sind im Zuge der Erschließungsplanung und -umsetzung zu berücksichtigen.

## **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.



## Gasplanungen

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

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

*Sachstand zur Stellungnahme vom 19.02.2021, Gasanlagen/Gasplanungen: Die Hinweise wurden berücksichtigt und unter Ziff. 2.8 „Gasanlagen / Gasplanungen“ ergänzt.*

### Beschluss:

Die angesprochenen Belange werden soweit möglich 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 weiterer Planungen (Erschließungsplanung ...) und deren Umsetzung erfolgen. Es ist bei Bedarf eine Fläche für eine Transformatorenstation in der zu diesem Zeitpunkt erforderlichen Lage durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu sichern. Zwischen den vom Stellungnehmenden vertretenen Belangen und der Planung verbleibt ein möglicher Konflikt in Bezug auf die Errichtung eines Lärmschutzwalls an der St 2120.

### Ja 16 Nein 0

#### 14 Stellungnahme Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg, vom 12.01.2023;

**Betreff:** Stellungnahme S01221668, VF und VDG, Creußen, Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Kapellenberg“, Projekt-Nr.: 09519-436

**Von:** Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

**Datum:** 12.01.2023, 07:15

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01221668

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

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

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

Anlagen:  
Lageplan(-pläne)

### *Sachstand zu 14, Telekommunikationsanlagen:*

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

**Betreff:** Stellungnahme S01221670, VF und VDG, Creußen, Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Kapellenberg“, Projekt-Nr.: 09519-436  
**Von:** Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>  
**Datum:** 12.01.2023, 07:16

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01221670

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

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
 Neubaugebiete KMU  
 Südwestpark 15  
 90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

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

**Sachstand zu 14, Ausbau/Netzplanung:**  
*Die Hinweise zum weiteren Ausbau / Netzplanung sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.*

#### **Beschluss:**

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

#### **Ja 16 Nein 0**

### **15 Stellungnahme Zweckverband zur Wasserversorgung der „Creußener Gruppe“, Creußen, vom 13.01.2023;**

anbei erhalten Sie nochmals die Stellungnahme des Büros BaurConsult im Auftrag des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Creußener Gruppe. Aufgrund der dargelegten Problematik zu den Druckverhältnissen im geplanten Baugebiet bei Anschluss der Wasserversorgung im Bereich Rosenberg, ist bei der Erschließungsplanung ein Ringschluss an die vorhandene Fernleitung vorzusehen. Da den aktuellen Planunterlagen nicht entnommen werden kann, ob dies bei der Planung berücksichtigt wird / wurde, nochmals die Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Creußener Gruppe, mit der Bitte um entsprechende Berücksichtigung. Bitte informieren Sie uns, falls noch weitere Daten bzw. Unterlagen für genaue Berechnungen erforderlich sind.

Einer Überbauung der Fernleitung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Creußener Gruppe nicht zugestimmt. Auch ist der entsprechende Schutzstreifen von 3 m links und rechts der Rohrachse von Bebauung freizuhalten. Sollte bei den Planungen eine Überbauung der genannten Leitung / Schutzzone entstehen, muss ggf. eine Verlegung der Fernleitung auf Kosten der Stadt Creußen geprüft werden. Bitte informieren Sie uns, sollten es bei den weiteren Planungen zu diesem Problem kommen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung im geplanten Baugebiet wurde durch den Wasserversorger **nicht** geprüft, da dies Aufgabe der Stadt Creußen ist.

Dem in den Festsetzungen, Begründungen und Hinweisen abgedruckten Hinweis „Ob eine über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich ist, hängt von der Bauweise und Nutzung der Gebäude ab und kann erst im konkreten Einzelfall festgelegt werden.“ kann ebenfalls nicht entnommen werden, ob die Menge der benötigten Löschwassermenge bereits geprüft wurde. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan müssten diese Berechnungen ja – zumindest überschlägig - erstellt werden können. Sollte für die Berechnungen noch Angaben des Wasserzweckverbandes erforderlich sein, teilen Sie uns dies bitte umgehend mit.

#### **Sachstand zu 15:**

*Die Hinweise sind grundsätzlich zu beachten.*

*Zur Wasserversorgung: Bei der Erschließungsplanung ist ein Ringschluss an die vorhandene Fernleitung vorzusehen.*

*Zur Löschwasserversorgung: Falls dies erforderlich wird, sind im Zuge der Erschließungsplanung notwendige zusätzliche Löschwasserbehälter vor Ort vorzusehen.*

Stellungnahme Ing.-Büro BaurConsult, Pegnitz, vom 19.01.2022, auf die Bezug genommen wird.

**Betreff:** Stellungnahme WV Baugebiet "Kapellenberg" Creußen

nachstehend erhalten Sie unsere Stellungnahme zur Wasserversorgung des geplanten Baugebietes „Kapellenberg“ der Stadt Creußen.

Die Berechnung / Betrachtung erfolgt überschlägig auf Grundlage vorliegender Kenndaten aus dem Bebauungsplan – Entwurf vom 22.11.2021 sowie aktueller Planungsergebnisse von BAURCONSULT („Studie Wassergewinnung“ vom 19.11.2020 & „Entwurf Anschluss Br. IV“ vom 26.02.2021).

Für detailliertere Betrachtungen müsste das anzuschließende Baugebiet in einem geeigneten Versorgungsnetz dargestellt und durch hydraulische Softwareberechnungen überprüft werden. Gerne können wir diese zusätzlichen Leistungen bei Bedarf erbringen.

**Wasserbedarf:**

Zuwachs Einwohner:	6 Wohngebäude (Bereich A) + 70 Wohngebäude (Bereich B) = 76 Wohngebäude Max. Anzahl an Wohneinheiten nach Festsetzungen Bebauungsplan: ges. 188 WE Gemittelte Max. Anzahl Bewohner: 188 WE x 2,0 EW/WE = ca. 400 EW (Größe WE gem. Bayer. Landesamt für Statistik, 2018, siehe Bebauungsplan)
Wasserverbrauch:	durchschn. Verbrauch: ca. 400 EW x 120 l/(E x d) = 48 m³/d à ca. 18.000 m³/a Tagesspitzenverbrauch: 48 m³/d x 2,0 = 96 m³/d
Prognose / Richtwerte ges. Versorgungsgebiet:	Jahresverbrauch: 300.000 m³/a Tagesspitzenbedarf: 1.800 m³/d

Wasserrecht Gewinnungen:

	l/s	m³/d	m³/a
TB II	10	300	100.000
TB C	15	842	160.000
TB D	15	842	160.000
<b>Ges.</b>	<b>40</b>	<b>1.984</b>	<b>420.000</b>

Aufgrund des geplanten Baugebietes erhöht sich der Jahreswasserbedarf auf ca. 320.000 m³/a. Der Tagesspitzenbedarf erhöht sich auf ca. 1.900 m³/d. Mit oben genannter Annahme der geplanten Wohneinheiten ist der zusätzliche Wasserbedarf durch das bestehende Wasserrecht gedeckt. Angesichts der angespannten Grundwassersituation mit sinkenden Grundwasserständen ist zumindest langfristig fraglich, ob der Wasserbedarf künftig gedeckt werden kann.

Künftige Auslegung der Gewinnungen:

	akt.	min.	max.
TB II	7,4	4,2	6,0
TB C	12	8,4	12,0
TB D	13,2	8,4	12,0
TB IV	-	7,0	10,0
<b>Ges.</b>	<b>32,6</b>	<b>28,0</b>	<b>40,0</b>

Nach Niederbringung des geplanten TB IV im Versorgungsgebiet und unter Einhaltung der geplanten Auslegung des Förderregimes aller Brunnen (wie oben) würden ausreichend Redundanzen zur Versorgung bestehen und die Wasserversorgung in der Stadt Creußen wäre auch nach Erweiterung des Neubaugebietes „Kapellenberg“ langfristig als versorgungssicher einzustufen.

**Versorgungsdruck:**

geod. Höhenlage HB Creußen:	476 mNN
niedrigster Punkt Baugebiet:	437 mNN à statischer Versorgungsdruck = ca. 3,9 bar
höchster Punkt Baugebiet:	452 mNN à statischer Versorgungsdruck = ca. 2,4 bar

**Fazit:**

Die erforderlichen neuen Leitungen könnten an die bestehende Ortsnetzleitung DN 100 GG („Rosenberg“) angebunden werden. Alternativ könnte das geplante Baugebiet über die bestehende Fernleitung DN 250 GGG, die parallel zur St 2120 verläuft, erschlossen und ein Ringschluss mit einer zweiten Einspeisung für die Stadt Creußen erstellt werden. Dafür wäre noch ein Abgabeschacht zu errichten. Das Baugebiet „Kapellenberg“ liegt höhentechisch auf einem ähnlichen Niveau wie das restliche nördlich angeschlossene Stadtgebiet. Nach DVGW-Regelwerk sollte der Druck im Leitungsnetz am niedrigsten Punkt maximal 8,0 bar und am höchsten Punkt mindestens 2,35 bar betragen. Diese Richtwerte werden für das Versorgungsgebiet bei Betrachtung des Ruhedruckes eingehalten.

Bei dynamischen Fließverhältnissen könnten die erforderlichen Mindestdrücke aufgrund örtlicher Verluste (Rohrreibungen etc.) vor allem bei den östlichen, höhergelegenen Wohngebäuden im geplanten Baugebiet nicht erzielt werden. Auch für mehrgeschossige Bauwerke und im Löschwasserfall sind die vorliegenden

Kapazitäten für die höheren Wohnlagen zu knapp bemessen. Möglicherweise sind für ausreichende Druckverhältnisse die Errichtung eines Drucksteigerungspumpwerks erforderlich. Zur Überprüfung der Nennweite und der Druckverhältnisse unter dynamischen Fließverhältnissen müssten Bestandsdaten in ein Rechennetz eingeladen und geeignete hydraulische Fallberechnungen durchgeführt werden, um eine abschließende Aussage über die Erfordernis eines Drucksteigerungspumpwerks machen zu können.

**Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ist durch die Stadt Creußen zu gewährleisten. Die vorgebrachten Belange sind zu beachten. Sie sind auch im Zuge weiterer Planungen zu beachten. Bei der Erschließungsplanung ist ein Ringschluss an die vorhandenen Fernleitungen vorzusehen. Bei Bedarf ist ein Drucksteigerungspumpwerk vorzusehen. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt somit nicht vor.

**Ja 16 Nein 0**

**16 Stellungnahme Deutsche Bahn AG, Immobilien, München, vom 13.01.2023;**

**Erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4a Abs. 3 BauGB - Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Kapellenberg“ in Creußen, Stadt Creußen, VG Creußen, Landkreis Bayreuth Projekt-Nr.: 09519-436**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Unter Maßgabe des uns vorliegenden Planentwurf vom 21.11.2022, bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen /Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

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

Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzicht zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind.

Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

*Sachstand zu 16:*

*„Unter Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise (...) bestehen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken“ zum geänderten Planentwurf vom 21.11.2022. Die vorgebrachten Bedingungen/Auflagen und Hinweise sind zu beachten.*

2/7

**Immobilienrechtliche Belange**

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden, noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück genutzt werden.

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

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

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

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

**Infrastrukturelle Belange**Planung und Steuerung

Da sich das besagte Projekt noch vor der LPH1 befindet, können aktuell keine Zusammenhänge zwischen der BÜ Erneuerung in km 3,799 und dem Vorhaben der Stadt Creußen erkannt werden.

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

**Sachstand zu 16, immobilienrechtliche Belange:**

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

Fahrbahn

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Der Gleisbereich/Gleise dürfen nicht betreten werden. Ein Mindestabstand von 3,50 m bis zur Gleismitte ist stets einzuhalten. Kann nicht sichergestellt werden das Beschäftigte die 3,50 m Abstand einhalten können ist die Seite 1 des Vordrucks 132.0118V03 vom Unternehmer zu bearbeiten und an die AVI Nürnberg, BZS-SPLAN-NBG@deutschebahn.com zu senden.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren sowie Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Sollte ein Betreten der Bahnanlage notwendig werden ist rechtzeitig im Vorfeld eine örtliche Einweisung durchzuführen, und eine Sicherungsplanung gemäß den Regelwerk 132.0118 einzuleiten.

3/7

Die Kosten für eine örtliche Einweisung und etwaige Sicherungsmaßnahmen hat der Antragsteller vollumfänglich zu tragen.

Während der Baumaßnahme ist sicher zu stellen, dass Baufahrzeuge nicht in den lichten Raum der Gleisanlagen geraten können (3,5m Abstand zur Gleisachse). Ist dies nicht ausgeschlossen, sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Da die Lärmschutzwand in der Nähe der Grundstücksgrenze zur Bahn errichtet werden soll, kann dieser nur zugestimmt werden, wenn die Ausführungsplanung nicht im Konflikt steht mit den benötigten Ausbauflächen und den damit verbundenen sicherheitsrelevanten Abstandsflächen.

Hierzu behalten wir uns erweiterte Auflagen und Belange vor, die erst nach Erhalt fundierter Baupläne und konsolidierten Lageplänen festgestellt werden können.

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

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

Insbesondere verweisen wir auf die geforderte Höhe von Ballfängen.

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

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

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

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.

Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen

4/7

zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.

#### **Sachstand zu 16, infrastrukturelle Belange:**

*Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung soweit möglich berücksichtigt. Hinsichtlich der Lärmschutzwand ist zu beachten: Die Ausführungsplanung darf nicht im Konflikt stehen mit den benötigten Ausbauflächen und den damit verbundenen sicherheitsrelevanten Abstandsflächen. Im Bereich der Bahnanlage wird auf Spielplätze usw. verzichtet. Eine zusätzliche Einfriedung zwischen dem Baugebiet und dem öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg auf Bahngelände ist nicht sinnvoll da hier bereits die Lärmschutzwand geplant ist. Der Feldweg ist als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet, und liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Seine Funktion als Fuß- (und Rad-) -weg soll unverändert beibehalten werden. Es sind keine Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Flächen entlang der Bahnlinie geplant. Der Hinweis ist zu beachten.*

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

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

#### Konstruktiver Ingenieurbau

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

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

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

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

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

Die ideelle Böschungslinie ist wie folgt festgelegt:

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

#### **Sachstand zu 16, Bauausführung/Ingenieurbau:**

*Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung soweit möglich berücksichtigt.*

#### Kabel und Leitungen

Die Zuwegungen zu den LSt-Anlagen müssen weiterhin gewährleistet sein.

Die Kabelanlage der beiden Bahnübergänge 3,7 und 4,4 und des Stellwerks Creußen befindet sich links der Bahn, erdverlegt. Eine Grenzbebauung ist eventuell wegen der Kabeltrasse nicht möglich. Der Abstand zur Bahn ist hier nicht bekannt. Die Kabelanlage muss vor Baubeginn geortet werden.

Der angefragte Bereich **e n t h ä l t T K - K a b e l u n d T K - A n l a g e n** der DB Netz AG.

Empfohlene Maßnahmen bei Betroffenheit:

Sofern die Baumaßnahme die TK-Kabel/ -Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH aus unserer Sicht erforderlich. Bitte

5/7

teilen Sie uns schriftlich (mindestens 15 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. den Wunschtermin zur örtlichen Einweisung mit.

Bei Kreuzungen sind die Fernmeldekabel grundsätzlich zu unterkreuzen. TK-Anlagen der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und es muss ein Abstand von 2,00m eingehalten werden. Wir weisen darauf hin, dass Aufträge für Maßnahmen an TK-Kabeln und TK-Anlagen der DB Netz AG, grundsätzlich bei der DB Kommunikationstechnik zu beauftragen sind.

Ihre Baumaßnahme erfordert umfangreiche Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz des Kabels und der Anlagen. Zur Einleitung der Vorarbeiten, welche unter Umständen mehrere Monate dauern können, empfehlen wir Ihnen die baldige Beauftragung dieser Arbeiten bei dem für Sie zuständigen vertrieblichen Ansprechpartner:

Siehe Adressenliste im Anhang.

Die Forderungen des Kabelmerkkblattes und des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft "Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel" sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung werden bei der örtlichen Einweisung übergeben. Die Empfangsbestätigung/ Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden. Ohne der unterzeichneten Empfangsbestätigung/ Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Diese Zustimmung ist für einen Zeitraum von 24 Monate gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich. Rechtzeitig vor Baubeginn/nach Abschluss der Planung ist es erforderlich eine nochmalige Abfrage zwecks Änderungen der Örtlichkeit einzuholen.

#### **Sachstand zu 16, Kabel/Leitungen:**

*Die Hinweise sind zu beachten und werden im Zuge der Erschließungsplanung soweit möglich berücksichtigt.*

Umwelt

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

**Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn**

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

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

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

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

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

6/7

Sollten während der Baumaßnahme Kabel, Leitungen, Rohre etc. aufgefunden werden ist umgehend der zuständige Fachdienst der DB zu informieren. Aufgefundene Kabel, Leitungen, Rohre etc. dürfen nicht ohne Zustimmung der DB verlegt, entfernt, verschüttet etc. werden.

Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert, verschüttet oder überdeckt werden.

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

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

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

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

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

Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an Herrn Görens

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

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

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



Sachstand zu 16, Umwelt/allgemeine Hinweise:



*Die Hinweise werden berücksichtigt.*

### **Beschluss:**

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten und wurden in den Textteil der Bauleitplanung übernommen. Gutachten zu erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen, zu Immissionen und möglichen Beeinträchtigungen durch Erschütterungen wurden beauftragt, in den Bebauungsplan eingearbeitet und liegen diesem zugrunde.

Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nur insofern vor. Der öffentliche Feld- und Waldweg auf Bahngelände (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) soll unverändert als Fuß- (und Rad-)weg genutzt werden und wird deshalb nicht mit einem Zaun abgetrennt (die Lärmschutzwand funktioniert allerdings in weiten Bereichen als Abtrennung). Hier werden in der gemeindlichen Abwägung die in der Stellungnahme vertretenen Belange geringer gewichtet als etwa die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

### **Ja 16 Nein 0**

## **17 Stellungnahme Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, vom 09.01.2023:**

**Betreff:** Erneute Beteiligung der Behörden u. sonst. TÖB nach § 4a Abs. 3 BauGB, BP-GOP WA „Kapellenberg“ in Creußen\_Proj.-Nr.09519-436

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

Bezüglich der erneuten Beteiligung zum o.g. Vorhaben, verweise ich auf meine Stellungnahme vom 18.01.2022, Az. 65145-651pt/009-2021#893, welche auch weiterhin Gültigkeit hat.

### **Sachstand zu 17:**

*Die Stellungnahme vom 18.01.2022 hat weiterhin Gültigkeit.*

Stellungnahme vom 18.01.2022, auf die Bezug genommen wird.

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

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von den Planungen für den Bebauungs- und Grünordnungsplan für das allgemeine Wohngebiet „Kapellenberg“ in Creußen berührt, da Teile des Geltungsbereiches direkt an der Bahnstrecke 5001, Schnabelwaid – Bayreuth liegen.

1. Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei der Realisierung der Planung und der späteren Umsetzung weder die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet werden darf.

2.) Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

3.) Bei Maßnahmen mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

In der Auslegungsunterlage „Festsetzungen, Hinweise, Begründung“ führen Sie unter Ziffer 2.3 „Immissionen, Lärmschutz“ aus, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn ausgeschlossen sind und sich daraus ergebende Immissionen entschädigungslos hinzunehmen oder auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Unter Beachtung dieses Aspektes besteht gegen das o.g. Vorhaben von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken.

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

**Sachverhalt zur Stellungnahme vom 18.01.2022:**

Die Stellungnahme vom 18.01.2022 wurde in der Sitzung des Stadtrates am 21.02.2022 mit Beschluss behandelt. Die Hinweise wurden berücksichtigt und im Textteil ergänzt.

**Beschluss:**

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

**Ja 16 Nein 0**

**B. Abwägung Einwendungen und Hinweise von Bürgern und Verbände im Zuge der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB):**

**18 Stellungnahme Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Bayreuth, vom 04.01.2023;**

Erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4a Abs. 3 BauGB – Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Kapellenberg“ in Creußen, Stadt Creußen, VG Creußen, Landkreis Bayreuth  
Projekt-Nr.: 09519-436

durch die Änderung ergeben sich für uns keine neuen Betrachtungen.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 24.02.2021

Sollten Sie noch weitere Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne wieder zur Verfügung.

**Sachstand zu 18:**

*Es wird auf die Stellungnahme vom 24.02.2021 verwiesen.*

Stellungnahme vom 24.02.2021, auf die Bezug genommen wird.

durch die Änderung im Entwurf vom 22.11.2021 ergibt sich für uns keine neue Betrachtung. Wir verweisen deshalb auf den Inhalt unserer Stellungnahme vom 24.02.2021.

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

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

**Sachstand zur Stellungnahme vom 24.02.2021:**

*Die Stellungnahme vom 24.02.2021 wurde im Stadtrat mit Beschluss vom 05.07.2021 behandelt. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen und die teilweise Flächenversiegelung sind nicht ausgleichbar. Die überplante Fläche ist im Wesentlichen im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) bereits als Wohnbaufläche und nicht als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nicht bereits im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Restflächen sind als Grünflächen dargestellt und können im Übrigen auf Grund der verbleibenden Schlaggrößen nicht wirtschaftlich bewirtschaftet werden.*

**Beschluss:**

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

## Ja 16 Nein 0

### 19 Bürger/ -in 1, Schreiben vom 12.01.2023:

**Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Kapellenberg" in Creußen  
Entwurf v. 21.11.2022**

Fl. Nr. 1239 Gem. Creußen (Parzelle 22)

**Einwendungen zur Planung der Stichstraße**

hinsichtlich der planungsrechtlichen Anforderungen an die geplante Stichstraße, insbesondere zu Grundstückszufahrten sowie zum Müllsammelplatz, trage ich nochmals Einwendungen vor.

Zunächst ist nach wie vor nicht klar, welche Funktion die **Müllsammelstelle** haben soll. Soll diese der Abstellplatz für die Mülltonnen der angrenzenden Grundstücke sein oder der Platz, an denen die Mülltonnen zu schaffen sind, wenn die Entsorgungsfahrzeuge kommen?

Sodann stellt sich die Frage, wie der Platz gestaltet wird. Ich sehe die Gefahr, dass dies ein allgemeiner Ablageort für Müll werden wird, mit den entsprechenden Auswirkungen, das heißt, dass Ungeziefer angezogen wird und Unordnung entsteht, etc..

Die Einrichtung einer solchen Müllsammelstelle benachteiligt ältere oder eingeschränkte Personen, die gar nicht in der Lage sind, ihre Müllgefäße bis zur Sammelstelle zu bringen. Dabei ist nicht klar, aus welchem Grund dieser Sammelplatz überhaupt eingerichtet wird. Die Stichstraße hat eine Länge von ca. 30 m. Sowohl in der "Empfehlung der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung zum Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen" als auch in der Veröffentlichung der "Berufsgenossenschaft Verkehrswirtschaft" wird davon ausgegangen, dass Müllfahrzeuge durchaus Strecken von 150 Meter im Rückwärtsgang zurücklegen können. Es müssen nur Sicherheitsabstände eingehalten werden und die Sicht durch den Rückspiegel darf nicht verstellt sein.

Insgesamt ist die Planung an dieser Stelle unzulänglich und muss geändert werden. Sie muss so gestaltet werden, dass hier ein Müllfahrzeug problemlos die Grundstücke erreichen kann, um an der Grundstücksgrenze jeweils den Müll entsorgen zu können.

Damit komme ich zum zweiten Punkt, der ebenfalls bereits von mir beanstandet wurde. Im Einfahrtsbereich von Parzelle 22 ist ein **Grundstückseinschnitt** von ca. 5 x 5 Meter dargestellt. Dieser beengte Bereich soll künftig zwei unmittelbar benachbarten Parzellen als Zu- und Abfahrten von späteren Doppelgaragen dienen! Der südliche Grenzverlauf von Parzelle 22 muss insofern begradigt und die Parzellengrenze zwischen Parzelle 21a und 21 entsprechend nach Süden verschoben werden.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Entwurf derartige Problembereiche aufweist, zumal es sich bei der Planung nicht um einen beengten innerörtlichen Bereich handelt, sondern um die Neuanlage eines Baugebietes auf der grünen Wiese. Auch im Interesse der am Verfahren beteiligten und gleichsam betroffenen Grundstückseigentümer macht eine grundlegende Überarbeitung der Stichstraße Sinn.

**Sachstand zu 19 (erneuter Bürgerbeteiligung):**

*Zu den betreffenden Einwendungen liegt bereits eine Stellungnahme vom 20.01.2022 vor. Diese Stellungnahme wurde im Stadtrat am 21.02.2022 mit Beschluss behandelt.*

### **Beschluss:**

Die Anliegen und vorgebrachten Belange wurden bis zur förmlichen Beteiligung in den Festsetzungen, Hinweisen und im Textteil des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplan-Änderung, sowie der Erschließungsplanung soweit möglich berücksichtigt. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans verbleibt.

1. In Bezug auf die Müllsammelstelle. Hier werden im aktuellen Planungsstand und in der gemeindlichen Abwägung die Belange wie gesicherte Entsorgung von Abfällen höher gewichtet als die verbleibenden Beeinträchtigungen der in der Stellungnahme vertretenen Belange.

2. In Bezug auf die gewünschte Änderung ~~der Baugrenze und der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen~~ wird eine nochmalige Änderung, ~~sowie ein Heranrücken an durch Baumfall gefährdete Bereiche~~ abgelehnt. Die vertretenen Belange wurden berücksichtigt, soweit diese bis zur Entwurfsplanung vorgebracht wurden. Nach der Entwurfsplanung werden Änderungswünsche nicht mehr berücksichtigt.

**Ja 16 Nein 0**

**20 Bürger/-in 2, Schreiben vom 12.01.2023:**

*Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung allgemeines Wohngebiet Kapellenberg  
Hier: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit*

Wie bereits in der Sitzung angesprochen finde ich die enthaltende Formulierung hinsichtlich der Immissionen der Landwirtschaft zu knapp und zu einseitig.

Folgenden Text finde ich zielführender und zutreffender und bitte um entsprechende Berücksichtigung bzw. Abänderung.

**Die Bewerber der Grundstücke 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.**

*Sachstand zu 20 (erneuter Bürgerbeteiligung):*

*Im Textteil unter Hinweisen, Ziff. 2.3, wird folgende Textpassage ergänzt:  
„Landwirtschaft.*

*Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Die bei der Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis entstehenden Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können, sind in Kauf zu nehmen. Entschädigungsansprüche können nicht geltend gemacht werden“.*

**Beschluss:**

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

**Ja 16 Nein 0**

**B. Fassung Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat billigt den qualifizierten Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet „KAPELLENBERG“ in Creußen in der Fassung vom 13.02.2023 unter Berücksichtigung der im Zuge der erneuten Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB gefassten Beschlüsse und beschließt den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung

**Ja 16 Nein 0**

**15. Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Grundstück Fl.Nr. 64/6 und 64/7, Gemarkung Gottsfeld - hier: vom LRA benötigte zusätzliche Befreiungen;**

**Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Creußen nimmt Kenntnis vom Inhalt der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 07.02.2023 und von den abgelichteten Bauantragsunterlagen. Die Befreiungen wegen Änderung des Garagenstandortes und Änderung der Garagenzufahrt werden erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

**Ja 16 Nein 0****16. Anfragen und Bekanntgaben am Ende der öffentlichen Sitzung;**

- Erster Bürgermeister Dannhäuser gibt das E-Mail eines Bürgers bekannt. Darin geht es um die Geschwindigkeitsüberschreitungen auf der Straße „Am Hohen Weg“. Erster Bürgermeister Dannhäuser erläutert, dass in der Vergangenheit immer wieder auf der Zufahrt zur Schule der kommunale Verkehrsüberwachungsdienst eingesetzt wurde. Die Ergebnisse ergaben keine übermäßigen Geschwindigkeitsüberschreitungen. Allerdings, und das wurde auch vom 2. und 3. Bürgermeister dazu ausgeführt, sind die abholenden Eltern diejenigen die diese Geschwindigkeitsüberschreitungen verursachen. Die Anwohner verhalten sich in der Regel gesetzeskonform. Die Straße ist mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 versehen. Man werde jetzt über einen Elternbrief versuchen hier an die Vernunft der Eltern zu appellieren. Weiterhin wird ein Geschwindigkeitmesstableau regelmäßig aufgestellt. SR´in Brendel ergänzte, dass man diesen Elternbrief auch im Mitteilungsblatt abdrucken sollte. Weiterhin sollte darauf hingewiesen werden, dass im Kreisel an der Schule Parkverbot besteht. Auch der Elternbeirat habe bereits erfolglos versucht auf die abholenden Eltern einzuwirken.
- SR´in Preißinger bittet um Überprüfung des Stadortes des Geschwindigkeitmesstableaus an der katholischen Kirche.
- SR Hauenstein teilt mit, dass es an der Zeit sei, ein Geschwindigkeitmesstableau in der Schnabelwaider Straße in Lindenhartd anzubringen.
- SR´in Brendel erkundigt sich nach der Aufstellung des Bushäuschens in Althaidhof. Erster Bürgermeister Dannhäuser teilt mit, dass es sich um eine Angelegenheit des Schulverbandes handle. Dort sei die Aufstellung geplant.
- SR´in Brendel erkundigt sich zum Sachstand der Sanierung der Turnhalle. Erster Bürgermeister gibt dazu die entsprechenden Informationen. Die Vereine sind entsprechend informiert und die Nutzung ist abgesprochen. Grundsätzlich ist die Sanierung Angelegenheit des Schulverbandes.
- SR Schmidt fragt nach, ob es nicht sinnvoll sei einen weiteren Smiley zur Verkehrsberuhigung anzuschaffen.
- 3. Bürgermeister Ohlraun teilt mit, dass die in Haidhof gewünschte Überdachung am Feuerwehrhaus der gesamten Bevölkerung zugutekommt. Es sollen dort Tische und Stühle aufgestellt werden. Die FF Haidhof sei zur Mitarbeit bei der Errichtung bereit.
- SR´in van de Gabel-Rüppel erkundigt sich nach dem Sachstand der Überarbeitung des FNP und der Potentialanalyse für Freiflächenphotovoltaikflächen.
- SR Raimund teilt mit, dass der Winterdienst des Bauhofes in Altenkünsberg sehr gut funktioniert habe. Er sei entsprechend angesprochen worden.
- SR Raimund bittet um Prüfung, ob die Altenkünsberger Kinder – es werden immer mehr – nicht in Altenkünsberg abgeholt werden könnten. Dies sei ausdrücklicher Wunsch des Stadtteils. Für den Bus sei es keine Schwierigkeit in Altenkünsberg zu wenden.
- SR´in Stapelfeld fragt nach einem Zeitplan zu Umsetzung des Projektes Kindergarten Gärtlein. SR Nols führt dazu aus, dass die Genehmigungsbehörden immer wieder völlig konträre Aussagen tätigen und sich nicht an Absprachen halten. Deshalb wird das Bauvorhaben immer wieder verzögert.
- SR´in Brendel erkundigt sich nach 3 Leuchten in Letten, die ab 22 Uhr nicht funktionieren. Die Angelegenheit wird geprüft.

## NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG

Gegen das Protokoll der Stadtratssitzung vom 23.01.2023 werden bis zum Ende der Sitzung keine Einwendungen erhoben. Es gilt somit als genehmigt.

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

Martin Dannhäuser  
Erster Bürgermeister

Klaus Baumgärtner  
Protokollführer