



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung zum Vorentwurf vom 30. April 2021

Vorhaben

Projekt-Nr.: 1.71.13
Projekt: 12. Änderung des Bebauungsplanes
„Kappel-Überarbeitung“

Gemeinde:

Stadt Creußen

Landkreis:

Bayreuth

Vorhabensträger:

Stadt Creußen

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	4
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	4
3.2. FACHPLANUNGEN	5
3.3. SCHUTZZONEN	5
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/DENKMALSCHUTZ.....	5
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN.....	5
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	5
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	5
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	6
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	6
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	6
5.3. TOPOGRAPHIE	6
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	6
5.5. HYDROLOGIE	6
5.6. VEGETATION	7
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	7
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	7
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	7
6.1. FLÄCHENBILANZ	7
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	8
7. VERKEHRSKONZEPTION	8
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	8
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	9
10.1. ENTWÄSSERUNG	9
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	10
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	10
10.4. BODENORDNUNG	10
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	10
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	10
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	10
12.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	11
12.2.1. Luftreinhaltung.....	11
12.2.2. Staub-/Ammoniakemissionen.....	11
12.2.3. Landschafts- und Naturschutz.....	11
12.3. WIRTSCHAFT.....	11
12.4. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES	11

13. UMWELTBERICHT	11
14. ENTWURFSVERFASSEN	12

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Stadt Creußen liegt im Südosten des Landkreises Bayreuth, etwa zwölf Kilometer von der kreisfreien Stadt Bayreuth entfernt. Höchste Erhebung des Gemeindegebietes ist der Preunerfelder Rangen mit einer Höhe von rund 629 Metern über NN, tiefste Stelle der Rote Main bei Ottmannsreuth mit rund 390 Metern über NN. Creußen besteht aus dem Hauptort, dem ehemaligen Markt Lindenhart, dem Kirchdorf Seidwitz, den Dörfern Althaidhof, Gottsfeld, Großweiglareuth, Hörlasreuth, Kotzmansreuth, Neuenreuth, Neuhaidhof, Neuhof, Ottmannsreuth, Schwürz, Tiefenthal, Unterschwarzach und Wasserkraut sowie aus weiteren Weilern und Einzeln.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Gemeindefläche der Stadt umfasst 64,89 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 4.992 am 31. Dezember 2019. Im Zeitraum von 1988 bis 2018 wuchs die Stadt von 4655 auf 4941 um 286 Einwohner bzw. um 6,1 %. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 77 Einwohnern pro km² (Landkreis Bayreuth 81, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 186).

Die Stadt versucht auch in den nächsten Jahren die positive Bevölkerungsentwicklung beizubehalten und mit aktiver Wohnbaupolitik und Infrastrukturmaßnahmen zu unterstützen.

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Creußen ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) als Grundzentrum ausgewiesen und weist die für eine Kommune dieser Größenordnung üblichen Gewerbe-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen auf.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Stadt ist an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen (Hauptbahn Schnabelwaid-Bayreuth 5001). Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Stadtteilen.

Wichtigste Verbindungen für den Kraftfahrzeugverkehr ist die Bundesautobahn A 9 (Berlin – München, Anschlussstellen Bayreuth-Süd, Trockau, Pegnitz), die Bundesstraßen 2 (Gartz a.d.Oder - Mittenwald) und 85 (Berga/Kyffhäuser – Passau) sowie die Kreisstraßen BT 17 (Lehen – Seidelmühle), BT 22 (Lindenhart – Schnabelwaid) und BT 43 (Weiglathal – Trockau).

Die nächstgelegenen Flugplätze befinden sich in Bayreuth-Bindlach (Entfernung etwa 20 Kilometer) bzw. in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen, Entfernung etwa 50 Kilometer) oder Nürnberg (Entfernung etwa 60 Kilometer).

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Der Bebauungsplan „Kappel-Überarbeitung“ ist seit dem 1. Dezember 1982 rechtskräftig. Aufgrund des Neubaus eines evangelischen viergruppigen Kindergartens auf dem Grundstück Flur-Nummer 1189 wurde eine erste Änderung des Bebauungsplanes erforderlich (Inkrafttreten am 27. März 1987). In dieser Planung war das Baufeld für den Kindergarten bereits für eine spätere Erweiterung um eine Gruppe in Richtung Süden ausgelegt. Der Neubau des Kindergartens wurde 1989 in Betrieb genommen. Aufgrund des gestiegenen Platzbedarfs wurde die im Bebauungsplan vorgesehene Erweiterung um eine fünfte Gruppe im Jahr 2005 realisiert. Hier waren zunächst die Hortkinder beheimatet.

Zunächst als reiner Kindergarten konzipiert, wurde aus der Anlage die evangelische Kindertagesstätte Rosental, derzeit bestehend aus Kindergarten-, Kleinkind- und Krippengruppen. Aufgrund des weiter steigenden Bedarfs musste rechts vom Haupteingang in den letzten Jahren für eine weitere Gruppe ein Provisorium aus Containern aufgestellt werden.

Anlass der nun vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplans ist eine neuerliche Erweiterung um zwei Gruppen auf insgesamt sieben Gruppen zuzüglich der nach Raumprogramm erforderlichen Nebenräume und Mitarbeiter-Stellplätze. Im Zuge einer im Herbst 2019 durchgeführten Bedarfsanalyse bestätigte sich der vermehrte Platzbedarf. Für die vorgesehene Erweiterung in Richtung Nordwesten wurden die Grundstücke Flur-Nummern 310 und 311 erworben.

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates Creußen vom 26. August 2019 wurde unter Punkt 147 die Bebauungsplan-Änderung einstimmig beschlossen. Sie umfasst die Festsetzung der Grundstücke Flur-Nummern 310, 311, 1189 und 1189/1 als „Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte“. Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Im aktuell geltenden Bebauungsplan sind für das Grundstück mit der Flur-Nummer 310, östlicher Teil, an der Haidhofer Straße zwei Doppelhaushälften mit zwei Vollgeschossen ausgewiesen. Auf das Grundstück mit der Flur-Nummer 310, westlicher Teil, erstreckt sich eine Baugrenze für das Bestandsgebäude auf Flur-Nummer 309.

Durch die Änderung wird der bestehende Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach Maßgabe des § 13a BauGB durchgeführt.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Bereich um Creußen gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2018 (LEP 2018) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird ... bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt ... Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Nachbargemeinden der Stadt sind die Stadt Pegnitz, die Gemeinden Hummeltal, Gesees, Haag, Emtmannsberg, Speichersdorf und Prebitz sowie der Markt Schnabelwaid, alle im Landkreis Bayreuth.

3.2. Fachplanungen

Nicht bekannt.

3.3. Schutzzonen

Nicht bekannt.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen/Denkmalerschutz

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Das nächstgelegene Bodendenkmal D-4-6135-0068 Siedlungsbefunde und Funde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Creußener Vorstadt erstreckt sich etwa 50 Meter weiter westlich des Planungsgebiets.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) liegt im Entwurf vor.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kappel“. An diesen Grenzen keine weiteren Bebauungspläne an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt südlich der Stadtmitte von Creußen, etwa 400 Meter von der Kirche entfernt.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird im Norden begrenzt von der Haidhofer Straße, im Osten von der Straße „Rosental“ sowie im Süden und Westen von der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Kappel“.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet steigt von einer Höhe von rund 425 Metern über NN im Nordwesten auf eine Höhe von rund 432 Metern über NN im Südosten.

Die Stadt Creußen liegt im eingeschnittenen Tal des von Süden nach Norden fließenden Roten Mains innerhalb einer hügeligen, von zahlreichen Bächen zertalten Landschaft. Westlich und östlich erstrecken sich die Höhenzüge der Fränkischen Alb.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Klimatisch gesehen nimmt der Bereich der Fränkischen Alb eine Sonderstellung ein. Im Übergangsbereich vom maritimen zur kontinentalen Klimazone liegt die Region im Regenschatten des Steigerwalds, was zur Folge hat, dass sie mit lediglich 500 bis 600 mm Niederschlägen im Jahr auskommen muss. Die Temperaturen variieren dabei zwischen den Tälern und der Albhöhe stark. Während im Randgebiet warme Sommer und milde Winter vorherrschen, hatte man auf der Albhöhe bis vor kurzem mit verhältnismäßig kühlen Sommern und harten und schneereichen Wintern bei bis zu 70 Frosttagen im Jahr zu kämpfen.

5.5. Hydrologie

Fließende oder stehende Gewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Nördlich des Planungsgebiet befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches. Das Gebiet selbst liegt im wassersensiblen Bereich des Roten Mains und seiner Nebengewässer. Der sogenannte wassersensible Bereich kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen durch Ausuferungen oder zu einem Wasserabfluss infolge von extremen Niederschlagsereignissen kommen kann.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor. Mit hoch anstehendem Grundwasser muss teilweise gerechnet werden.

Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass oberflächlich abfließendes Wasser insbesondere infolge von Starkniederschlagsereignissen ohne Beeinträchtigung Dritter schadlos abzuleiten ist.

5.6. Vegetation

Das Gelände wird als Kindertagesstätte mit den dazugehörigen Außenanlagen genutzt. Besonders im südlichen Bereich befindet sich erhaltenswerter Baum- und Gehölzbestand, der von der Maßnahme nicht tangiert wird. Im Bereich der Erweiterung der Kindertagesstätte müssen einige Bäume entnommen und durch Neupflanzungen ersetzt werden, weil das Gelände aufgefüllt werden muss.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Creußen und das Planungsgebiet gehören naturräumlich zur Fränkischen Alb, genauer zur Nördlichen Frankenalb (080).

Geologisch liegt das Planungsgebiet überwiegend im Bereich polygenetischer oder fluviatiler Talfüllungen. Im Südwesten stehen Schichten der Löwenstein-Formation des Mittleren Buntsandsteins an (Mittlerer Keuper).

Aus diesen Ausgangsmaterialien entwickeln sich in der Regel Kolluvisole. Bei ausreichendem Humusgehalt besitzen Kolluvisole ein gutes Wasserrückhaltungsvermögen und können Nährstoffe gut speichern. Allerdings neigen sie zur Vernässung oder Verkrustung.

Für die betreffenden Flächen bestehen keine Einträge im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes „Kappel-Überarbeitung“ umfasst die Grundstücke Flur-Nummern 310, 311, 1189 und 1189/1 sowie die Straßengrundstücke Flur-Nummern 1187/7 (Teilfläche, Straße „Rosental“) und 1195 (Teilfläche, Haidhofer Straße).

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Creußen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die bestehende Kindertagesstätte mit dazugehörigen Nebenanlagen.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Gemeinbedarfsfläche:	6.610 m ²
Verkehrsfläche:	1.580 m ²
Summe:	8.190 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Der Entwurfsgedanke der bestehenden Kindertagesstätte zeichnet sich dadurch aus, dass die einzelnen zum südwestlich gelegenen Freibereich orientierten Gruppenräume wie Pavillons an einer Kette entlang der linearen Erschließungszone aufgereiht sind, während die Nebenräume nach Nordosten zur Straße hin liegen. Die einzelnen Gruppenräume stehen wie Pavillons aus dem Baukörper heraus und charakterisieren diesen. Dieses lineare und additive Planungskonzept eignet sich gut für Erweiterungen, was sich beim ersten Anbau 2005 schon erwiesen hat. Eine zweite Erweiterung in Richtung Süden würde allerdings die dort gelegenen Spiel- und Bewegungsflächen für die Kinder zu stark einschränken, weshalb diese Alternative verworfen wurde, zugunsten des jetzt vorgesehenen Anbaus auf der anderen Seite in Richtung Nordwesten.

Hierfür wurden die Grundstücke mit den Flur-Nummern 310 und 311 erworben. Diese Erweiterungsfläche liegt etwa zwei Meter tiefer als das Grundstück der bestehenden Anlage. Etwa an der Grundstücksgrenze verläuft ein markanter Höhengsprung. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, den Anbau mit einem natürlich belichteten Untergeschoss zu versehen.

Die beiden neuen Gruppen sind vom Baukörper her etwas nach innen abgeknickt. Dies ergibt sich zum einen aus dem Grundstückszuschnitt, zum anderen unterstreicht sich dadurch auch räumlich die Zugehörigkeit der neuen Gruppen zur Gesamtanlage.

Im Nordwesten schließen sich weitere Stellplätze für das Personal an.

Bei der ersten Änderung des Bebauungsplanes von 1987 war eine Teilfläche des Kindergartengrundstücks noch als Spielplatz ausgewiesen, aber de facto immer als Teil der Freiflächen der Kindertagesstätte vorgesehen und genutzt. Obwohl im Bebauungsplan ein Fußweg eingezeichnet war, ist diese Fläche bis heute niemals durch einen Fußweg von außen erschlossen gewesen. Dieser Tatsache wurde im vorliegenden Entwurf jetzt Rechnung getragen.

7. Verkehrskonzeption

Die Kindertagesstätte ist über die Haidhofer Straße und die Straße „Rosental“ erschlossen. Die Erschließung der Erweiterung erfolgt ausschließlich über die Haidhofer Straße.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB gibt es keine Anhaltspunkte. Der im Bebauungsplan auf Flur-Nummer 311 angedeutete Teich ist seit vielen Jahren ausgetrocknet und verlandet, da er keinerlei Zufluss hatte.

Nicht ganz einleuchtend ist die Tatsache, dass in der Biotopkartierung eine Fläche schraffiert ist, welche im Wesentlichen auf dem Grundstück der bestehenden Kindertagesstätte liegt und deckungsgleich ist mit der Fläche, die seit Jahrzehnten intensiv als deren Hauptspielfläche genutzt wird und die in der seinerzeitigen Freiflächen-Gestaltungsplanung auch als solche ausgewiesen war.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die 12. Änderung des Bebauungsplans „Kappel-Überarbeitung“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss.

2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung:
Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:
Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
Bauweise
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
Baugrenzen
 - 2.4. Verkehrsflächen
 - 2.5. erhaltenswerter Baumbestand.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Das Gebiet ist an die Entwässerungsanlagen der Stadt Creußen angeschlossen. Die Stadt wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser wird an den Schmutzwasserkanal angeschlossen und der Kläranlage Pegnitz zugeführt. Für die Kläranlage Pegnitz existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis bis zum 30. Juni 2021. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation sowie die Dichtheit der Kanalisation sind zu gewährleisten.

Niederschlagswasser soll möglichst als Brauchwasser für Toilettenspülung und Gartenbewässerung genutzt werden. Nichtgenutztes Niederschlagswasser soll vorrangig auf dem Grundstück versickert werden, sofern keine anderen Vorschriften dies verbieten. Dabei ist einer flächigen Versickerung Vorrang gegenüber einer linienförmigen oder punktuellen Versickerung einzuräumen. Niederschlagswasser, das nicht genutzt und nicht versickert wird, wird an den Regenwasserkanal angeschlossen und in den nächstgelegenen Vorfluter, vermutlich den Schwarzbach eingeleitet.

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Es ist vorher nachzuweisen, dass eine Versickerung in den Untergrund ordnungsgemäß möglich ist. Es wird auf die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeingebrauchs hingewiesen (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser). Gegebenenfalls ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Falls Drainagewasser auftritt, darf dies nicht in den Kanal eingeleitet werden.

Ist während der Baumaßnahmen eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 90 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) zu beantragen.

Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe“ anzuzeigen.

Ölheizungen mit mehr als 1.000 Liter Heizöllagerung sind vor Inbetriebnahme von einem Sachverständigen prüfen zu lassen.

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

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

Mit dem Bauantrag wird ein Entwässerungskonzept eingereicht.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Das Gelände ist an die Wasserversorgungsanlagen der Stadt Creußen angeschlossen. Eine qualitativ und quantitativ ausreichende Versorgung ist sichergestellt. Der Feuerschutz kann über das öffentliche Netz gewährleistet werden.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Im Planungsgebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen, die in Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Die Kindertagesstätte ist an die Gasversorgung angeschlossen.

Das Gebiet befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung von Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit anderen Erschließungsmaßnahmen ist es erforderlich, dass sich der Vorhabensträger rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung setzt.

10.3. Müllentsorgung

Das Planungsgebiet ist an die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung des Landkreises Bayreuth angeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass private Wege nicht befahren werden und alle Mülltonnen an den Abfahrtagen zur nächsten öffentlichen Straße zu bringen sind.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden von der Stadt Creußen getragen.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.4. dieser Begründung wird verwiesen.

12.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.2.1. Luftreinhaltung

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität erfolgt durch das Vorhaben nicht. Sofern Heizanlagen erforderlich werden, sollten regenerative Energien verwendet und der Ausstoß von Schadstoffen auf das Unabdingbare begrenzt werden.

12.2.2. Staub-/Ammoniakemissionen

Staub- und Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind hinzunehmen.

12.2.3. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt. Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

12.3. Wirtschaft

Belange der gewerblichen Wirtschaft oder der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt.

12.4. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bauungsbilanaufstellung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

13. Umweltbericht

Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt. In diesem Verfahren kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

14. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 30. April 2021
Aufgestellt: Kronach, im Mai 2021

Bauleitplanung

Satzung der Stadt Creußen über die 12. Änderung des Bebauungsplanes „Kappel-Überarbeitung“

Satzungsbeschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Stadtrat der Stadt Creußen in der Sitzung am behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. S. 1728), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663), erlässt die Stadt Creußen folgende

Satzung:

§ 1

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes „Kappel-Überarbeitung“, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 30. April 2021, geändert am wird hiermit beschlossen.

§ 2

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Creußen,

.....
Martin Dannhäuser
Erster Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

