

Mitteilungsblatt Amtlicher Teil Stadt Creußen

BEKANNTMACHUNG

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GEWERBEGEBIET BÜHL-WEST/OST“ und
paralleler 12. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Creußen;
hier: Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Creußen hat am 25.11.2019 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das „GEWERBEGEBIET BÜHL – WEST/OST“ in Creußen mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

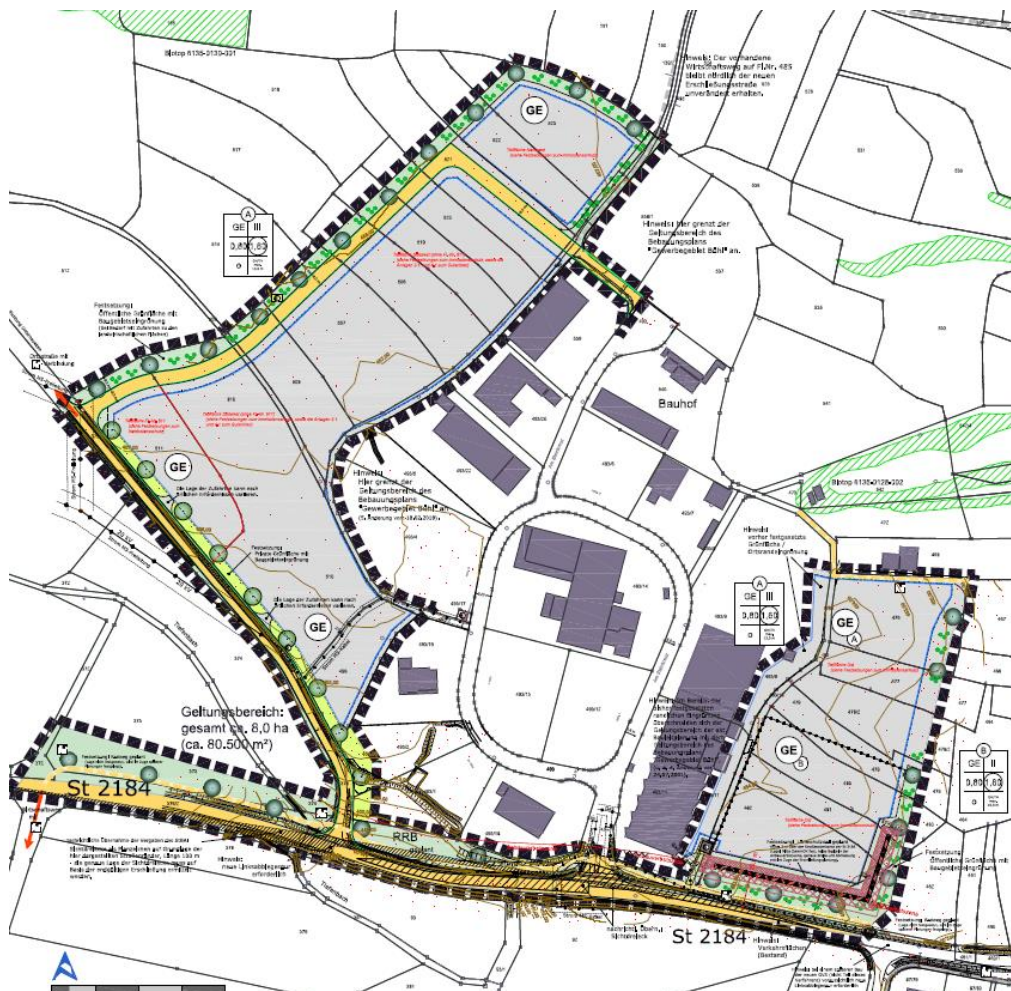
In öffentlicher Sitzung am 05.12.2022 wurden durch den Stadtrat die Entwürfe der Bauleitpläne in der Fassung vom 05.12.2022 unter Berücksichtigung der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen gebilligt.

Das Plangebiet grenzt an das bestehende Gewerbegebiet "BÜHL" im Westen und im Osten an und überlagert teilweise dessen Geltungsbereich.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst

- für den westlichen Planungsbereich die unbebauten Grundstücke (oder deren Teilflächen) Fl.Nrn. 375 Tfl. (GVS nach Unterneubren), 485 Tfl., 493 Tfl., 493/1 Tfl., 493/2 Tfl., 496, 506 Tfl., 507 Tfl., 508, 509 Tfl., 510, 511, 519 Tfl., 520 Tfl., 521 Tfl., 522 Tfl., 523 Tfl. und 539/1, Gemarkung Creußen,
- für den östlichen Planungsbereich die Grundstücke (oder deren Teilflächen) Fl.Nrn. 462 Tfl., 476 Tfl., 477 Tfl., 478/2 Tfl., 479 Tfl., 480 Tfl., 481 Tfl., 482, 493/9 Tfl., 493/10 Tfl. (Weg), 493/11 Tfl. Gemarkung Creußen,
- im Süden (im Bereich des geplanten Rad- und Fußweges) Fl.Nrn. 436 Tfl. (St 2184) und 493 Tfl., Gemarkung Creußen sowie Fl.Nrn. 361 Tfl. (Tiefenbach), 372 Tfl., 373 Tfl., 374 Tfl. und 376/2 Tfl. (St 2184), Gemarkung Gottsfeld.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 80.450 m² (ca. 8,0 ha). Das Planungsgebiet und seine Lage ist aus dem Entwurf (maßstabslos) ersichtlich.



Der Entwurf des Bebauungsplans „GEWERBEGEBIET BÜHL – WEST/OST“ sowie der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Creußen, jeweils in der Fassung vom 05.12.2022, liegen in der Zeit vom

Dienstag, dem 27. Dezember 2022 bis einschließlich Freitag, dem 3. Februar 2023

im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Creußen (Bahnhofstraße 11, 95473 Creußen, Flur Erdgeschoss) während der Öffnungszeiten (s.u.) zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich aus.

Öffnungszeiten:

Montag:	08.00 Uhr bis 13.00 Uhr
Dienstag:	08.00 Uhr bis 13.00 Uhr
Mittwoch:	Geschlossen
Donnerstag:	08.00 Uhr bis 13.00 Uhr 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr
Freitag:	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Hinweis: Vom 27.12. bis einschließlich 30.12. bleibt das Rathaus ganztägig geschlossen.

Stellungnahmen können während dieser Frist schriftlich oder während den Öffnungszeiten zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt Creußen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bauleitpläne nicht von Bedeutung ist.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt und können auf der Homepage der Stadt Creußen, <https://www.stadt-creussen.de/>, aufgerufen, ausgedruckt oder heruntergeladen werden.

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

1. Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bühl – West / Ost“, Entwurf vom 05.12.2022.
2. Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Bühl – West / Ost“, Entwurf vom 05.12.2022.
3. Eingegangene Stellungnahmen mit Informationen zu umweltrelevanten Aspekten.
 - a) Von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:
 - Schreiben des Landratsamtes Bayreuth – Baurecht, Immissionsschutz, Naturschutz, Wasserrecht, Sonstiges vom 26.05.2021;
 - Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg vom 10.05.2021;
 - Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 14.05.2021;
 - Schreiben des Staatlichen Bauamtes Bayreuth vom 12.05.2021;
 - Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH vom 22.04.2021;
 - Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 09.05.2021;
 - Schreiben des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Creußener Gruppe vom 09.05.2021;
 - b) Von Verbänden:
 - Schreiben des Bundes Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Bayreuth vom 10.05.2021;
 - Schreiben des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Bayreuth vom 12.05.2021.
 - c) Aus der Öffentlichkeit - im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
4. Angaben zum Immissionsschutz: Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitverfahrens vom 30.10.2022 (Bericht Nr. 21.12636-b01).

Die oben angegebenen Unterlagen (Nr. 1, 2, 3a, 3b, 3c und 4) enthalten umweltbezogene Informationen zu den folgenden Themenfeldern:

Übergeordnete Vorgaben:

- Landschaftsplanerische Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ⇒ Nr. 1, 2 und 3a
- Aussagen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) zu übergeordneten

Schutzgut Fläche:

- Aussagen zur Inanspruchnahme von Flächen

⇒ Nr. 1 / 2 / 3a / 3b / 3c

Schutzgut Boden:

- Aussagen zu Geologie und Hydrologie (geologische Ausgangssituation)

⇒ Nr. 1 / 2 / 3a

Schutzgut Wasser:

- Aussagen zu Grundwasser, Untergrundsichtung, Versickerung (hydrologische Ausgangssituation)
- Grundaussagen zur geplanten Nutzung des Regenwassers

⇒ Nr. 1 / 2 / 3a / 3b

⇒ Nr. 1

Schutzgut Pflanzen ...:

- Beschreibung der vorhandenen Vegetation
- Beurteilung der biologischen Vielfalt
- Aussagen zur Auswirkung der geplanten Bebauung auf die vorhandene Vegetation und Artenvielfalt (Eingriffsintensität)
- Aussagen zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs und der Minimierungsmaßnahmen
- Aussagen zur Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen

⇒ Nr. 2

⇒ Nr. 2 / 3a

⇒ Nr. 2

⇒ Nr. 1 / 2 / 3a / 3b

⇒ Nr. 2 / 3a / 3b

Schutzgut Tiere ...:

- Aussagen zum vorhandenen Artvorkommen, den geschützten Arten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Aussagen zu Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten, auf die vorhandene Fauna und Artenvielfalt (Eingriffsintensität)
- Darlegung / Beschreibung von vorgesehenen Konfliktvermeidungs-, Minderungsmaßnahmen
- Beschreibung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen

⇒ Nr. 2

⇒ Nr. 2

⇒ Nr. 2

⇒ Nr. 2

Schutzgut Landschaftsbild:

- Aussagen zum Landschaftsbild, sowie zur Bewertung / Einstufung der Planung

⇒ Nr. 1 / 2 / 3a / 3b / 3c

Schutzgut Klima / Luft:

- Aussagen zu Kalt- und Frischluftproduktion

⇒ Nr. 2

Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit: Geruchs- und Lärmimmissionen ...):

- Aussagen zu Altlasten
- Aussagen zur Lärmbelästigung
- Aussagen zu Immissionen (Geruch ...)

⇒ Nr. 2 / 3a

⇒ Nr. 2 / 3a / 3b / 3c / 4

⇒ Nr. 1 / 2 / 3a / 3b / 3c

Schutzgut Kultur / Sachgüter:

- Aussagen unter anderem zu Bodendenkmälern
- Erhalt landwirtschaftlicher Flächen und Betriebe
- Sicherung bestehender Gewerbestandorte

⇒ Nr. 2 / 3a

⇒ Nr. 1 / 2 / 3a / 3b / 3c

⇒ Nr. 1 / 2 / 3a / 3b / 3c

Sonstige umweltrelevante Informationen:

- Darlegung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- Prognose des Umweltzustands unter Berücksichtigung der Durchführung der Planung und einer Null-Variante

⇒ Nr. 2

⇒ Nr. 2

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Hinweis zum Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt (siehe gesonderte Mustervorlage).

Creußen, den 16.12.2022

Gez.

Dannhäußer
1. Bürgermeister