



STADT CREUßEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES STADTRATES CREUßEN

Sitzungsdatum: Montag, 23.01.2023
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:25 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
Raimund, Maximilian
Schmidt, Toni
Stapelfeld, Claudia
Tauber, Mario
Theisinger, Oliver
van de Gabel-Rüppel, Renate

Schritfführer

Baumgärtner, Klaus

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Stadtrates

Preißinger, Petra
Sendelbeck, Elke

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

Bürgersprechzeit

1. Bericht des Bürgermeisters und ggf. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung;
2. Neubau des Bahnübergangs 5001 km 7,963 Hagenohe - Vorstellung der Ausführungsplanung durch die DB Netz AG;
3. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung BPlan "SO NAHVERSORGUNGSZENTRUM KAPELLENBERG" mit paralleler 13. Änd. Flächennutzungsplan; Abwägung Stellungnahmen im Zuge §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; Fassung Billigungs- und Auslegungsbeschluss;
4. Bauleitplanung Gemeinde Speichersdorf; Bebauungsplanverfahren Nr. 59 "Kirchenlaibach-Point"; Beteiligung als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB;
5. Bericht des Bürgermeisters; hier: Anfrage TOP 141 Nummer 3 vom 14.11.22;
6. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans "GALGENBERG", Bereich gewerbliche Bauflächen;
7. Anfragen und Bekanntgaben am Ende der öffentlichen Sitzung;

Nichtöffentliche Sitzung

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

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Bürgersprechzeit

./.

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

- Bekanntgabe des Beschlusses 164/2022. Die Beseitigung von Undichtigkeiten an der Mauerdurchführung im RÜB 5 wurden zu einem Angebotspreis von 90.000 € an die Fa. Markgraf, Bayreuth, vergeben.
- Erster Bürgermeister Dannhäuser berichtet aus der Schulverbandsversammlung vom 20.12.2022. Die Sanierung der Turnhalle soll im Jahr 2023 beginnen. Nach derzeitigen Kostenberechnungen des Architektur- und Ingenieurbüros Schultes, Grafenwöhr, betragen die geschätzten Kosten ca. 5,28 Millionen Euro. Bei einem möglichen Fördersatz von 75 % beträgt der Eigenanteil des Schulverbandes 1,32 Millionen Euro. Die anschließende Schulsanierung wird derzeit mit Kosten von 11,87 Millionen Euro geplant. Bei einem Fördersatz von 75 % könnte mit einem Zuschuss in Höhe von 8,9 Millionen Euro gerechnet werden und der Eigenanteil betrüge 2,96 Millionen Euro. Insgesamt muss der Schulverband voraussichtlich bei max. Förderung – ca. 4,28 Millionen Euro Eigenleistungen erbringen.
- Erster Bürgermeister Dannhäuser gibt bekannt, dass die restliche Zuwendung für das Feuerwehrhaus Creußen noch 2022 in Höhe von 141.150 € ausbezahlt wurde. Insgesamt erhielt die Stadt Creußen somit eine Zuwendung von 591.150 €.
- Erster Bürgermeister Dannhäuser gibt bekannt, dass die Förderung für die Schlauchpflgeanlage noch 2022 in Höhe von 20.790 € ausbezahlt wurde.
- Erster Bürgermeister Dannhäuser gibt die voraussichtlichen Termine der Bürgerversammlungen 2022 im Jahr 2023 bekannt. Die Termine werden wie folgt festgelegt auf den 06.03., 08.03. und 15.03.2023.
- Auch im Jahr 2023 findet wieder eine Müllsammelaktion im Rahmen des „Netzwerkes Main“ statt. In Creußen finden am 18.03.2023 und am 25.03.2023 Müllsammelaktionen statt.
- Es stehen folgende Jahreshauptversammlungen der Feuerwehren an: 27.01.2023 in Creußen, 28.01.2023 in Neuhof, 04.02.2023 in Gottsfeld und am 11.02.2023 in Haidhof.
- Erster Bürgermeister Dannhäuser gibt bekannt, dass am 03.02.2023 das neue VHS – Programm im Alten Rathaus vorgestellt wird. Beginn ist 19.00 Uhr. Es erfolgt ein Auftritt der Lion-Theatergruppe unter der Leitung von Gisela Wirth-Baier. Es ergeht herzliche Einladung.
- Erster Bürgermeister Dannhäuser gibt bekannt, dass der Kinderfasching des 1. FC Creußen und des HC Creußen am 18.02.2023 ab 14.00 Uhr im Sportheim des FC Creußen stattfindet. Ab 20.30 Uhr findet dann der Sportlerfasching am gleichen Ort statt.
- Erster Bürgermeister Dannhäuser gibt bekannt, dass eine Einladung der Königlich privilegierten Schützengilde e.V. 1849 zur Jahreshauptversammlung am 03.02.2023 im Schießlokal vorliegt.

- Die diesjährige Ferienbetreuung der Stadt Creußen findet vom 28.08.2023 – 08.09.2023 statt. Die Eltern werden über die Schule benachrichtigt. Es wird ein Unkostenbeitrag von 60 Euro pro Woche und Kind incl. Mittagessen erhoben.
- Das Geld, welches auf den After-Work-Parties erwirtschaftet wurde, ist mittlerweile an die Diakoniestation und das Seniorenheim gespendet worden. Die Empfänger haben sich dafür herzlich bedankt. Es wird dazu noch einen Phototermin geben.

2. Neubau des Bahnübergangs 5001 km 7,963 Hagenohe - Vorstellung der Ausführungsplanung durch die DB Netz AG;

Der Stadtrat wird mittels einer Präsentation von der DB über den geplanten Umbau des Bahnübergangs Hagenohe informiert. Geplant ist eine Verlegung der Straßenüberquerung und eine Halbschranke. Damit soll die Sicherheit des Bahnübergangs verbessert werden. Die Bürgerinnen und Bürger und die Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen des Planungsvorgangs beteiligt. Während einer notwendigen Vollsperrung ist für eine entsprechende Umleitung gesorgt. Baubeginn soll 2024 sein.

3. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung BPlan "SO NAHVERSORGUNG SZENTRUM KAPELLENBERG" mit paralleler 13. Änd. Flächennutzungsplan; Abwägung Stellungnahmen im Zuge §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; Fassung Billigungs- und Auslegungsbeschluss;

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Inhalt der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 13.01.2023 und vom Inhalt der durch das Planungsbüro TB MARKERT, Nürnberg, vorgelegten Abwägungsvorschläge vom 11.01.2023. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Bauleitpläne die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) nach Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Creußen vom 25.03.2022, Ausgabe 06, in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 durchgeführt wurde. Den Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit E-Mail vom 28.03.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Bauleitplanungen bis zum 29.04.2022 gegeben (§ 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB).

A. Abwägung Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB)

A 1. Von folgenden Nachbargemeinden, Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken.
- Handwerkskammer für Oberfranken.
- PLEdoc GmbH.
- Landesjagdverband Bayern e.V.
- Naturpark Fränkische Schweiz – Frankenjura.
- Landesamt für Denkmalpflege.
- Bund Naturschutz Creußen.
- Zweckverband zur Wasserversorgung der "Creußener Gruppe".
- Stadt Pegnitz.
- Gemeinde Emtmannsberg.

Wird zur Kenntnis genommen.

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

- a. Stellungnahme Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, Schreiben vom 03.05.2022.
- b. Stellungnahme Stadt Bayreuth, Schreiben vom 30.03.2022.
- c. Stellungnahme Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Schreiben vom 28.03.2022.
- d. Stellungnahme Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Schreiben vom 28.03.2022.
- e. Stellungnahme Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Bayreuth, Schreiben vom 14.04.2022.
- f. Stellungnahme Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Schreiben vom 19.04.2022,
- g. Stellungnahme Gemeinde Haag, Schreiben vom 22.04.2022.
- h. Stellungnahme Gemeinde Prebitz, Schreiben vom 06.04.2022.
- i. Stellungnahme Markt Schnabelwaid, Schreiben vom 08.04.2022.
- j. Stellungnahme Gemeinde Speichersdorf, Schreiben vom 30.03.2022.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Eingang der Stellungnahmen Buchstaben a. bis j. Es bestehen keine Einwände. Ein Konflikt mit den Bauleitplanungen liegt nicht vor.

Ja 15 Nein 0

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

01 Stellungnahme Regierung von Oberfranken, Bayreuth, vom 04.05.2022:

Vorliegende Bauleitplanung (Bebauungsplan und zugehörige FNP-Änderung) der Stadt Creußen sieht die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel und eines Gewerbegebietes vor. Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Realisierung folgender Einzelhandelseinheiten vorgesehen:

Lebensmittel-Supermarkt (1.200 m² Verkaufsfläche)

Getränkemarkt (550 m² Verkaufsfläche)

Bäckerei/Cafe (40 m² verkaufsrelevante Fläche)

Drogeriemarkt (750 m² Verkaufsfläche)

Baumarkt (750 m² Verkaufsfläche)

Zu dieser Bauleitplanung der Stadt Creußen teilen wir Ihnen aus landesplanerischer und baurechtlicher Sicht Folgendes mit:

Art der Nutzung

Der Auffassung des Gutachtens, dass es sich bei dieser Planung um keine Agglomeration handelt, kann gefolgt werden, sofern der Drogeriemarkt im weiteren Planungsprozess in das GE verlagert und somit räumlich funktional von den weiteren nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinheiten getrennt wird.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Anordnung der Nutzungsarten wurde geändert und das Gewerbegebiet in den Westen des Geltungsbereiches verlagert. Dadurch wird die räumlich funktionale Trennung der Gewerbeflächen von denen des Sondergebietes verdeutlicht.

Bei dem Lebensmittel-Supermarkt handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, für den die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes erforderlich ist. Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in Kapitel 5.3. geregelt. Gemäß Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an

städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Die Voraussetzungen an eine städtebaulich integrierte Lage werden von dem Standort dann erfüllt, wenn das geplante Wohngebiet "Kapellenberg" tatsächlich realisiert ist (vgl. Ziff. 4 der Auswirkungsanalyse). Dies setzt voraus, dass der B-Plan für dieses Wohngebiet Rechtskraft erlangt und eine Bebauung tatsächlich zumindest zeitgleich mit den geplanten Einzelhandelsbetrieben erfolgt. Die Stadt Creußen hat zu prüfen und zu dokumentieren, auf welche Weise sie dies sicherstellen kann.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Baugebiet Kapellenberg befindet sich derzeit ebenfalls im Aufstellungsverfahren der Bauleitplanung. Es ist geplant, die Erschließung der beiden Bereiche frühestens zeitgleich umzusetzen. Nachdem die Zufahrt zum Plangebiet des Fachmarktzentrums über die südliche Erschließungsstraße des Baugebietes erfolgt, ist die zumindest gleichzeitige Erschließung ohnehin erforderlich.

Die zentralen Ortsbereiche sollen neben der Funktion als Wohnstandort als Mittelpunkte des kulturellen und geschäftlichen Lebens und als Zentren für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen erhalten und weiterentwickelt werden, vgl. Planungshilfen zur Bauleitplanung 20/21 Ziff. 5.1. Es wird angeregt, zu überprüfen, inwieweit die Ansiedlung von Einzelhändlern am Ortsrand mit dem Ziel der Stärkung der Ortsmitte in Einklang steht.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt.

Für die geplante Ansiedlung eines Baumarktes bzw. Lebensmittelmarktes mit erforderlichen Stellplatzflächen ist keine geeignete Fläche innerhalb des Ortszentrums Creußen umsetzbar. Durch Festsetzung der Mindestgröße für Verkaufsflächen von 400 m² werden darüber hinaus kleinteiligere Nutzungen, die im Zentrum des Stadtgebietes eher geeignete Flächen finden können, kaum beeinflusst. Die Planung steht damit dem Ziel einer Stärkung der Ortsmitte nicht entgegen.

Verfahren

Da es sich um eine konkrete Planung eines konkreten Investors handelt, wird aufgrund der damit verbundenen Vorteile für die Stadt Creußen angeregt, die Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB zu wählen.

Abwägung:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan soll weiterhin als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden.

Soweit noch nicht erfolgt, sind die im Untersuchungsgebiet der Auswirkungsanalyse liegenden Gemeinden am Verfahren zu beteiligen.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Nachbargemeinden wurden ohnehin bereits am Verfahren beteiligt. Die Stadt Kemnath wird im weiteren Verfahrensverlauf ebenfalls beteiligt.

Planzeichnung

Aus der Planzeichnung ergibt sich nicht eindeutig, ob die Lage der einzelnen "Märkte" eine verbindliche Festsetzung oder einen Vorschlag darstellt; dies ist zu konkretisieren.

Abwägung:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die konkrete Lage der einzelnen Märkte wird innerhalb der Baugrenzen nicht bestimmt. Über die textlichen Festsetzungen wird weiterhin die Lage innerhalb der Art der baulichen Nutzung bestimmt (GE oder SO).

Entsprechend können die Lagen von Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt und Bäckerei innerhalb der Baugrenzen des Sondergebietes variieren, gleiches gilt für die Märkte innerhalb der Baugrenzen des Gewerbegebietes. Die Beschriftung der Märkte ist eine rein hinweisliche Darstellung. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird eine weitere Konkretisierung nicht als erforderlich erachtet.

Gelände

Es handelt sich um ein stark hangiges Gelände. Zur Konkretisierung der Festsetzungen halten wir (mindestens) einen Geländeschnitt in O-W und N-S Richtung für notwendig. Die max. Höhen der entstehenden Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu ermitteln und dazustellen, die Höhe der FOK ist entsprechend festzusetzen (vgl. Ziff. 8).

Abwägung:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Planung wird um Systemschnitte, die Festsetzung von zulässigen Höhen der Fertigfußbodenoberkante (FFOK) je Baufenster sowie die Kennzeichnung maximaler Höhen der erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen durch Planzeichen ergänzt.

Dachflächen und Dachaufbauten

Unter Ziff. 4.1 sind Flachdächer zwingend festgesetzt. PV-Anlagen und Sonnenkollektoren (vgl. Ziff. 7) können auf Flachdächern nur in aufgeständerter Form verwirklicht werden, was zu erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild führt. Die entsprechenden Festsetzungen sollten nochmals geprüft werden.

Abwägung:

Der Anregung zur Prüfung wurde gefolgt. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wird Festsetzung 2.3 dahingehend ergänzt, dass untergeordnete Bauteile (u.a. Photovoltaikanlagen) die je Baufenster festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) um bis zu 1 m überschreiten darf.

Gem. Ziff. 4.4 soll eine Werbeanlage auf der Dachfläche errichtet werden. Derartige Werbeanlagen sind nur innerhalb großflächiger Gewerbegebiete üblich und sinnvoll. Außerhalb dieser Gebiete stellt eine solche Werbeanlage, sicher auch mit einer Beleuchtung verbunden, eine erhebliche, weithin sichtbare und nicht zu rechtfertigende Beeinträchtigung des Orts- und vor allem des Landschaftsbildes dar. Auf diese Werbeanlage ist zu verzichten.

Abwägung:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die geplante Werbeanlage ist Bestandteil des Werbekonzeptes des Marktbetreibers (Lebensmittelmarkt) und soll weiterhin zulässig sein.

Wasserhaushalt

Soweit entsprechende Hinweise oder Verdachtsmomente bestehen, ist diesen nachzugehen. Andernfalls wird angeregt, diese Textpassage zur Vermeidung von Missverständnissen zu streichen.

Abwägung:

Es kann nicht eindeutig erkannt werden, welche Textpassage gemeint ist. Sofern der Hinweis zur Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen gemeint ist, wird dieser gestrichen. In diesem Bereich ist nicht mit belasteten Auffüllungen zu rechnen, da bislang eine rein landwirtschaftliche Nutzung stattgefunden hat. Im Geltungsbereich sind laut Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen bekannt.

Ausgleichsflächen

Es fehlen bislang Festsetzungen zu Lage und Gestaltung der Ausgleichsflächen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1a BauGB.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Ausgleichsflächen werden im Rahmen der Entwurfsfassung festgelegt. Da die Gemeinde Creußen keine geeignete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen bereitstellen kann, erfolgt der Ausgleich durch eine Teilfläche der Öko-kontofläche „Waldhütte“ im Umfang von insgesamt 10.332 m² durch die Bayerischen Staatsforsten. Es handelt sich dabei um Teilflächen der Fl.St.-Nrn. 30/0 und 32/20, Gemarkung Forst Neustädlein a. Forst. Der Ausgleich erfolgt durch Etablierung und Erhalt eines Streuobstbestands mit artenreichen Extensivgrünland (B441) durch Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen regionaltypischer Sorten, d.h. Pflanzung von 35 Obstgehölzen (44 Stk./ha) im Pflanzverband 15 x 15 m sowie Anlage eines artenreichen Extensivgrünlands durch zweimalige Heusaat (frühblühende und spätblühende Arten) in Rücksprache mit der UNB. Außerdem wird auf der Ökofläche ein buchtiger Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte etabliert (W12), durch Pflanzung von standortheimischen Straucharten und Beimischung von Baumarten zweiter Ordnung zur Strukturanreicherung des Waldmantels

Beschluss:

Den Abwägungen wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

02 **Stellungnahme Landratsamt Bayreuth, vom 05.05.2022:**

Das Landratsamt Bayreuth nimmt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gern. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Nahversorgungszentrum Kapellenberg“ (Stand: 21.02.2022) sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Kapellenberg (Stand: 21.02.2022) wie folgt Stellung:

Baurecht

Wir empfehlen die Planfassung des Bebauungsplanes übersichtlicher zu gliedern und aufzubauen. Dabei sollte beispielsweise unter 1. Präambel, 2. Zeichnerische Festsetzungen, 3. Textliche Festsetzungen, 4. Nachrichtliche Übernahme, 5. Hinweise und 6. Verfahrensvermerke unterschieden werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die Formatierung des Bebauungsplanes wird in der Entwurfsfassung angepasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte gem. Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt werden. Die Symbolik wäre anzupassen.

Abwägung:

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die Formatierung des Bebauungsplanes wird in der Entwurfsfassung angepasst.

Zwischen den zwei Gebietsklassifizierungen (SO und GE) fehlt die Darstellung bzgl. der „Trennung unterschiedlicher Nutzungen“. Diese ist sowohl in der zeichnerischen Darstellung, als auch innerhalb der Planzeichen nicht zu erkennen.

Abwägung:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung der „Knödellinie“ als Trennung unterschiedlicher Nutzungen wird nicht für erforderlich erachtet, da die farbige Darstellung der beiden Arten baulicher Nutzung ausreichend auf die unterschiedlichen Nutzungen hinweist und eine klare Abgrenzung hinreichend bestimmt ist. Zusätzliche Abgrenzungsdarstellungen würden Plan überfrachten.

Im Bebauungsplan fehlen außerdem (im Bereich „Maß der baulichen Nutzung“) Angaben und Darstellung zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Kniestock,

Dachaufbauten usw. Diese sollten konkret und (wenn möglich) einzeln zu jedem Gebietstyp dargestellt werden.

Abwägung:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die geforderten Angaben sind, sofern überhaupt als erforderlich erachtet, in den textlichen Festsetzungen unter Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften enthalten. Eine Aufnahme in den zeichnerischen Teil würde die Darstellung unnötig überfrachten.

Dem Bebauungsplan sind Systemschnitte der zukünftigen Gebäude beizufügen.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Es werden Systemschnitte der geplanten Geländeoberfläche und der maximal zulässigen Höhenentwicklung der Baukörper in die Planung aufgenommen.

Innerhalb der zeichnerischen Darstellung sind zwei Nutzungsschablonen zu ergänzen (-> jeweils zu SO und GE).

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Zur besseren Lesbarkeit werden Nutzungsschablonen je Gebietstypus in der Planzeichnung ergänzt.

Die Straßenverkehrsflächen sind gesondert gem. der PlanZV darzulegen bzw. kenntlich zu machen. Insbesondere im Bereich der Zufahrt(en) und Wege sollten die „öffentlichen Verkehrsflächen“ eindeutig hinterlegt werden.

Abwägung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. In der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wird die Zufahrt zu GE und SO in Anschluss an die Bauleitplanung zum angrenzenden Wohngebiet Kapellenberg als private Verkehrsfläche festgesetzt. Von einer Festsetzung von Wegflächen innerhalb der Baugebiete wird abgesehen. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können die Park- und Fahrflächen im Rahmen der Ausführungsplanung noch variieren und sollen entsprechend nicht zu stark begrenzt werden. Eine zusätzliche Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches erfolgt nicht. Die Darstellung der Bereiche, in denen die Grenze des Geltungsbereiches zugleich Straßenbegrenzungslinie ist, ist ausreichend, um den Status eines qualifizierten Bebauungsplans zu erreichen.

Die Zufahrtssituation ist unübersichtlich dargestellt schwierig nachzuvollziehen. Dem Anschein nach wird im Süden eine Erschließungsstraße geplant. Allerdings besteht auch im Bereich des Baumarktes ein Ein- und Ausfahrtsbereich. Die Darstellung sollte angepasst bzw. überarbeitet werden. Zudem sollte sowohl die Umgebung, als auch die vorhandenen bzw. geplanten Straßen ringsum farblich eindeutig dargestellt und beschrieben werden.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. In der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erfolgt die Zufahrt zu Sonder- und Gewerbegebiet durch eine private Verkehrsfläche im südöstlichen Randbereich des Plangebietes. Die an die private Verkehrsfläche anschließende öffentliche Verkehrsfläche wird im Rahmen der Bauleitplanung zum angrenzenden Wohngebiet Kapellenberg festgesetzt. In der Entwurfsfassung wird die öffentliche Verkehrsfläche als farbige hinweisliche Darstellung verdeutlicht.

Auf Grund der geplanten Höhe der baulichen Anlagen ist anzunehmen, dass u. U. auch einzelne Geschosse (Büro, Lagerräume etc.) entstehen. An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass allerdings keine Angaben zur Geschossflächenzahl gemacht wurden. Diese sind ggf. zu ergänzen.

Abwägung:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Entsprechend der modernen Ausgestaltung der geplanten Märkte werden hohe Räume geplant. Bei den Höhen handelt es sich zudem um zulässige Maximalhöhen, die nicht zwingend ausgeschöpft werden müssen. Eine mehrgeschossige Ausbildung der Gebäude wird durch die Bauleitplanung dennoch nicht verhindert. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird aufgrund der Kombination aus GRZ und zulässiger Bauhöhe nicht als erforderlich erachtet.

Aufgrund der Größe des Vorhabens empfehlen wir dringend (sofern noch nicht geschehen) auch die Regierung von Oberfranken (Landesplanung) zu beteiligen und zu hören.

Abwägung:

Der Regierung von Oberfranken wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Vorhaben. Die eingebrachten Anregungen werden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Wir weisen darauf hin, dass, wenngleich auch ein gewisser Nutzen zwischen dem neuen Wohnbaugebiet „Kapellenberg“ und dem „Nahversorgungszentrum“ zu erwarten ist, auch städtebauliche und private Konflikte zwischen der umliegenden Wohnbebauung und dem Nahversorgungszentrum nicht ausgeschlossen werden können. In der Regel sind größere Fachmarktzentren, Supermärkte oder Gewerbebetriebe möglichst an ein bestehendes Gewerbe- oder sonstiges Sondergebiet direkt anzugliedern. Die direkte Anknüpfung des geplanten Nahversorgungszentrums an das ebenfalls in Planung befindliche Wohngebiet „Kapellenberg“ wird deshalb auch z. T. kritisch gesehen.

Abwägung:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Das Landesentwicklungsprogramm schreibt für Einzelhandelsgroßprojekte explizit die Lage an städtebaulich integrierten Standorten vor. Diese werden wiederum in der Zielbegründung als „Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen“. Entsprechend ist der Anschluss an ein bestehendes oder zumindest gleichzeitig entwickeltes Wohngebiet sogar essenziell für die landesplanerische Zulässigkeit des Vorhabens. Ausnahmen können hierbei für Einzelhandelsgroßprojekte zum Verkauf für Waren des sonstigen Bedarfs gemacht werden. Im vorliegenden Fall werden jedoch insbesondere Waren des Nahversorgungsbedarfs sowie Waren des sonstigen Bedarfs angeboten, für die eine angrenzende Wohnbebauung vorgeschrieben ist.

Konflikte sollen möglichst im Rahmen der Planung abgearbeitet werden. Beispielsweise sind die erforderlichen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten für ein allgemeines Wohngebiet einzuhalten. Um dies zu gewährleisten wurde ein Lärmgutachten erstellt, das eine Kontingentierung vorgibt

Behindertenbeauftragter

Grundsätzlich bestehen keine Einwände. Allerdings wäre darauf zu achten, dass die geplante Erschließungsstraße über einen barrierefreien Gehweg verfügt, damit Rollstuhlnutzer problemlos zum Einkaufszentrum gelangen können. Maßgeblich ist hierfür v.a. 5.1 DIN 18040-3 bzw. die Regelungen zur Gehwegbreite, Neigung und zur Oberflächengestaltung. Falls das Einkaufszentrum an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen wird, sollten frühzeitig barrierefreie Wegeketten von den Haltestellen zum Gelände eingeplant werden. Außerdem sollten entlang der Fußgängerwege ggf. barrierefreie Überquerungsstellen mit Bodenindikatoren nach DIN 32984 vorgesehen werden, da aufgrund der Nähe zur B2 und dem Einkaufszentrum mit starkem Verkehr zu

rechnen ist. Ansprechpartner: Herr Henche, Tel.: 0921-728/275, E-Mail: simon.henche@lrabt.bayern.de.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Zufahrt zu allen Märkten kann über die Zufahrt im Südosten des Plangebietes erfolgen. Innerhalb des Plangebietes ist eine barrierefreie Bewegung möglich. Die öffentlichen Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebietes werden nicht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung geplant.

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. Bei Sackstraßen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur unbehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser 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. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese planerisch innerhalb der Hilfsfrist vor Ort sein können. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. 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. Ansprechpartner: Herr Schreck, Tel.: 0921-728/308, E-Mail: hermann.schreck@t-online.de.

Abwägung:

Die Berücksichtigung der gegebenen Hinweise zum Brandschutz erfolgt im Rahmen der Bauplanung und -ausführung. Hinweise hierzu werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Wasserrecht

Das Vorhaben befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder Karstgebiet. Auf

die Gewässernähe zum Roten Main, welcher in diesem Bereich ein Gewässer III. Ordnung mit Rechtsverordnung darstellt, und die damit ggf. einhergehende Anlagenehmigungspflicht nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG wird hingewiesen. Grundsätzlich gilt:

Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) müssen beachtet werden. Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen. Die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten. Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV für prüfpflichtige Anlagen mindestens sechs Wochen vor Baubeginn wird hingewiesen. Eine Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigeunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigegeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich. Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer vorübergehend gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten. Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

Abwägung:

Die einzuhaltenden Anforderungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan bzw. dessen Begründung aufgenommen und sind im Rahmen der Bauplanung und -ausführung zu berücksichtigen.

Schmutzwasser

Die Stadt Creußen entwässert im Baugebiet „Kapellenberg“ im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Bayreuth zugeleitet. Es wurde eine neue wasserrechtliche Erlaubnis für die Mischwasserbehandlungsanlagen der Stadt Creußen im Einzugsgebiet der Kläranlage Bayreuth erteilt. Diese endet am 31.12.2040 und wurde mit Auflagen verbunden (u. a. Einbau von Messeinrichtungen, Vorlage einer Sanierungsplanung für das Kanalnetz (Mischwasser)). Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage sowie die Dichtigkeit der Kanalisation sind eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung relevant.

Niederschlagswasser

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

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

- *die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind.*

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen. Liegt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser vor, ist durch die Stadt Creußen eigenverantwortlich zu prüfen, ob aufgrund des Vorhabens eine wesentliche Änderung hinsichtlich der erlaubten Menge und Beschaffenheit des anfallenden Abwassers vorliegt. Sofern eine wesentliche Änderung vorliegt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage entsprechend überarbeiteter Unterlagen nach der WPBV zu beantragen.

Abwägung:

Die Hinweise finden Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung. Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu sammeln, nach Möglichkeit zurückzuhalten und gedrosselt zu versickern bzw. in den zentralen Regenrückhaltebecken südlich des Plangebietes einzuleiten.

Generell ist das Wasserwirtschaftsamt Hof am Verfahren zu beteiligen. Auf dessen Stellungnahme wird ggf. im Übrigen verwiesen. Ansprechpartnerin: Frau Knarr, Tel.: 0921-728/395, E-Mail: yvonne.knarr@lra-bt.bayern.de.

Abwägung:

Das Wasserwirtschaftsamt Hof wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Vorhaben. Die eingebrachten Anregungen werden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Immissionsschutz

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch sind die einzelnen Teilflächen im Rahmen eines Schallgutachtens nach DIN 45691 lärmtechnisch zu kontingentieren. Maßgebliche Immissionsorte sind alle an das Sonder- bzw. Gewerbegebiet direkt angrenzenden Flurnummern. Ansprechpartner: Herr Fix, Tel.: 0921-728/528, E-Mail: sergej.fix@lra-bt.bayern.de.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Es wurde ein Schallgutachten erarbeitet. Die erforderliche Kontingentierung wurde einschließlich erforderlicher Festsetzungen in die Entwurfsfassung eingearbeitet.

Sonstiges

Von Seiten der weiteren Fachstellen (FB 40 — Bodenschutzrecht und FB 50 — Gesundheitswesen) wurden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.

Von der Fachstelle FB 40 — Abfallrecht (Herr Bittner) und der Fachstelle FB 45 — Naturschutz (Frau Stahlmann) wurden bislang keine Stellungnahmen abgegeben. Wir bitten an dieser Stelle die Stadt Creußen nochmals mit den entsprechenden Fachstellen in Kontakt zu treten.

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

Abwägung:

Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Telefonat mit Fr. Stahlmann am 24.05.2022) besteht Einverständnis mit dem Kompensationsfaktor und der überschlägigen artenschutzrechtlichen Prüfung. Eine Stellungnahme wird erst im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegeben, wenn die Unterlagen vollständig vorliegen (fehlende Ausgleichsflächen in Vorentwurfsfassung).

Beschluss:

Den Abwägungen wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

03 Stellungnahme Herrn Kreisbrandrat Hermann Schreck, Weidenberg, vom 05.05.2022;

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. 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. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese planerisch innerhalb der Hilfsfrist vor Ort sein können. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. 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. Ansprechpartner: Herr Schreck, Tel.: 0921-728/308, E-Mail: hermann.schreck@t-online.de.

Abwägung:

Die Berücksichtigung der gegebenen Hinweise zum Brandschutz erfolgt im Rahmen der Bauplanung und -ausführung. Hinweise hierzu werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

04 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Hof vom 20.04.2022;

Zu Vorhaben nehmen wir wie folgt aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Das geplante Fachmarktzentrum kann an das vorhandene Wasserleitungsnetz des ZV Creußener Gruppe angeschlossen werden. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind nicht berührt.

Wird zur Kenntnis genommen

Bodenschutz, Grundwasser

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.

Abwägung:

Der Hinweis ist im Rahmen der Bauplanung- und -ausführung zu berücksichtigen. Grundsätzlich handelt es sich um bewegtes Gelände, sodass großflächige Geländemodellierungen erforderlich werden. Nachdem eine Wiederverwendung von Bodenmaterialien jedoch auch für den Bauherren die günstigste Variante darstellt, ist nicht von unnötig überschüssigem Bodenmaterial auszugehen. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan bzw. dessen Begründung aufgenommen.

Abwasserbeseitigung und Gewässerschutz

Den Unterlagen kann entnommen werden, dass anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll. § 55 Abs. 2 WHG wird hierbei beachtet. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Flächenversickerung oder Muldenversickerung vorteilhaft. Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinde vorher nachweislich sicherstellen muss, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickertfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Auch die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer oder 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. Creußen besitzt für das Einleiten aus Mischwasserbehandlungsanlagen und Regenwassereinleitungen eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis. Das Gebiet fand im Rahmen der dafür nötigen Erhebungen Beachtung. Die Vorgaben des Bescheides und für die Erlaubnis zugrundeliegenden Grundlagen müssen beachtet werden.

Abwägung:

Die Hinweise finden Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung. Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu sammeln, nach Möglichkeit zurückzuhalten und gedrosselt zu versickern bzw. in den zentralen Regenrückhalteteich südlich des Plangebietes einzuleiten.

Altlasten

Im Bereich des o.g. Vorhabens sind uns derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinsichtlich Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird jedoch ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes empfohlen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Landratsamt Bayreuth wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Im Geltungsbereich sind laut Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen und Ablagerungen bekannt.

Beschluss:

Den Abwägungen wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

05 **Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth, vom 29.04.2022;**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt. Bitte teilen Sie uns auch mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Der beigefügte Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

06 **Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter, Kulmbach, vom 31.03.2022;**

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

110-kV-Freileitung

im Geltungsbereich des gegenwärtigen Bebauungsplanes verläuft eine 110-kV- Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Die Lage der 110-kV-Freileitung und eine Seite der Baubeschränkungszone wurden bereits nachrichtlich in den planerischen Darstellungen übernommen. Wir bitten darum die Baubeschränkungszone beidseitig der Leitungssachse und die Maststandorte der Masten Nr. E9_76/6 und 76/7 ebenfalls im Bebauungsplan darzustellen. Die Richtigkeit des Leitungsverlaufes ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur. Die Baubeschränkungszone der Leitung beträgt zwischen dem Masten Nr. 76/6 und dem Masten Nr. 76/7, beiderseits der Leitungssachse, jeweils 14,00 Meter.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Der Leitungsverlauf mit Maststandorten und jeweils geltende Baubeschränkungszone werden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der dadurch zu berechnenden Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist. Die Baubeschränkungszone ist somit der Bereich im Umfeld der Leitung, in dem eine Bebauung nur zulässig ist, wenn die in DIN EN 50341 geforderten Mindestabstände eingehalten werden, d. h. die Schutzzone der Leitung gewahrt bleibt, und sichergestellt ist, dass die Mindestabstände nach DIN VDE 0105-100 "Betrieb von elektrischen Anlagen" unter "Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile: Bauarbeiten und sonstige nichtelektrotechnische Arbeiten" nicht unterschritten werden. Innerhalb der Baubeschränkungszone gelten für alle Maßnahmen (Bau- und Pflanzvorhaben) Höhenbeschränkungen. Gemäß den Normen DIN EN 50341 sowie DIN VDE 0105100 sind folgende Abstände zu 110-kV-Freileitungen einzuhalten:

Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer 11,00 m, Sportflächen u. Spielplätze: 8,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Straßenbeleuchtung 4,00 m, Bepflanzung 2,50 m.

Bei Bauarbeiten und sonstigen nicht elektrotechnischen Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile ist zu jedem Zeitpunkt und mit jedweden Mitteln (Mensch, Maschine, Hilfsmittel, Material, usw.) ein Abstand von 3,00 m, bei allen Betriebszuständen, einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist, wie bereits beschrieben, unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Die maximal möglichen Bauhöhen, innerhalb der Baubeschränkungszone, sind für jedes Objekt (Straßenbeleuchtung, Verkehrs- und Werbeschilder) gesondert mit uns abzustimmen. Die Bezugshöhe in Meter über Normalnull ist anzugeben. Innerhalb der Schutzzone der 110-kV-Freileitung sind alle Maßnahmen (Bau- und Pflanzvorhaben) mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der genannten Schutzzone ist eine unbeschränkte Bauhöhe realisierbar. Ausgenommen sind Tankstellen, Biogas- und Tankanlagen, Zeltaufbauten und Antennenträger, welche bezüglich der Abstände zu unserer Hochspannungsleitung separat mit uns abgestimmt werden müssen. Die Dachhaut von Gebäuden muss innerhalb der Baubeschränkungszone in harter Bedachung, nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden. Die Bauakten der Ausführungsplanungen sind uns für endgültigen Stellungnahmen vorzulegen (Bayerischer Bauordnung (BayBO)). Dies gilt auch für Anträge welche seitens der Baugenehmigungsbehörde im Freistellungsverfahren behandelt werden. Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des

Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Es kann gefordert werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden müssen.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes wurden unter Berücksichtigung der Baubeschränkungszone und der darin maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen und Anpflanzungen festgesetzt. Die Erforderlichkeit der Abstimmung jeglicher baulichen Maßnahmen im Bereich der Freileitung mit dem Leitungsträger wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Im Nahbereich der Maste (10,00 m Radius von dem Mastmittelpunkt), sowie unter den seitlichen Auslegern am Mast, können wir einer Bebauung und Abgrabung nicht zustimmen. Sollte in den vorgenannten Bereichen Grün- oder Park- sowie Verkehrsflächen entstehen, so weisen wir Sie bereits hiermit darauf hin, dass wir für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie für Verstärkungen oder durch Dritte veranlasste Umbaumaßnahmen den Mastnahbereich räumen müssen. Der Eigentümer der Fläche muss für die Wiederinstandsetzung selbst aufkommen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zu geltenden Beschränkungen im Bereich der 110kV-Leitung und der Maststandorte wird in den Bebauungsplan übernommen.

Dem im angefügten Ausschnitt aus dem Bebauungsplan grün umrandeten baulichem Objekt können wir auf Grund des zu geringen Abstandes zum Masten Nr. 76/7 nicht zustimmen.

Abwägung:

Der Einwand wird berücksichtigt. Der in der Vorentwurfsfassung geplante Standort des regionalen Marktpavillons wurde in der Entwurfsfassung nach Nordosten und damit außerhalb der Baubeschränkungszone verlagert.

Wir weisen auch darauf hin, dass im Bereich der Leitungsmaste unserer o. g. Hochspannungsleitung Erdungsanlagen verlegt sind, welche weder beschädigt oder freigelegt noch selbständig verändert oder verlegt werden dürfen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone können wir nicht zustimmen. Die maximale Wuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzone sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 2,50 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit uns abzustimmen. In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt fest, dass innerhalb der Leitungsschutzzone eine maximale Wuchshöhe von 2,5 m zulässig ist und ebenso bei

der dauerhaften Pflege darauf zu achten ist, dass Pflanzungen im Leitungsbereich eine Maximalhöhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Grundsätzlich darf im Schutzzonenbereich weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, welche das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nicht gestattet sind. Sollten jedoch solche Maßnahmen unvermeidbar sein, so ist in jedem Fall unsere vorherige Zustimmung erforderlich. Krananlagen dürfen grundsätzlich nur so errichtet werden, dass sie nicht in den Schutzzonenbereich der Freileitung hineinragen. Nähere Details bzgl. Dem Einsatz von Hebewerkzeugen, wie z. B. Turmdrehkran, Autokran oder Teleskopstapler sowie von Betonpumpen und dgl. sind, unter Angabe der max. möglichen Gerätehöhe und des gewünschten Einsatzstandortes mit einer Höhe über Normalnull anhand eines maßstabsgetreuen Lageplanes gesondert mit uns abgestimmt. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschkumpen von den Leiterseilen und den Masttraversen (seitlicher Ausleger) abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen, können deren Funktionsfähigkeit u. U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, bitten wir bei der Erstellung von Flächennutzungsplänen/Bebauungsplänen diese Sachlage zu berücksichtigen. Wir bitten auch zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten. Die Bestands- und Betriebssicherheit der Hochspannungsfreileitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Auf Grund der hohen Anzahl an bautechnischen Eingriffen in unseren Leitungsbestand (u.a. durch die Energiewende) ist diese Stellungnahme zwei Jahre ab vorgenanntem Datum gültig. Nach Ablauf dieser Frist und nicht Umsetzung der eingereichten Maßnahme ist eine erneute Vorlage zur Stellungnahme notwendig. Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen machen wir ausdrücklich aufmerksam. Das beigelegte Informationsmaterial „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ enthalten entsprechende Auflagen und Hinweise, welche dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind. Firmen, welche im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen im Vorfeld ihrer Tätigkeit die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Freileitung / Kabel Bau / Dokumentation, unter Angabe der bestehenden Höhe über Normalnull, anfragen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die von den Bauberufsgenossenschaften herausgegebenen Richtlinien „Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen“ und auf die

Unfallverhütungsvorschrift Bauarbeiten (DGUV Vorschrift 3, § 7, Tabelle 4) der Berufsgenossenschaften.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. In der Begründung des Bebauungsplanentwurfes wird auf die geltenden Regelungen innerhalb des Schutzzonenbereiches verwiesen.

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. Zu Gebäuden oder Gebäudeteilen, die in die Baubeschränkungszone hineinragen, gelten die Mindestabstände entsprechend DIN VDE 0210. Im beiliegenden Merkblatt sind diese Mindestabstände auszugsweise aufgeführt. Außerhalb der Baubeschränkungszone bestehen von unserer Seite keine Einwände hinsichtlich einer Bebauung, es sind jedoch bei der Bauausführung die Unfallverhütungsvorschriften gemäß VDE 0105-100 einzuhalten. Die maximal möglichen Bauhöhen, innerhalb der Baubeschränkungszone, sind gesondert mit uns abzustimmen. Die Bezugshöhe in Meter über Normalnull ist anzugeben. 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. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. 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.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geltenden Vorschriften für den Schutzzonenbereich der Leitungsachse sind für die Bau- und Erschließungsplanung relevant. Es wird eine Erdverlegung der 20-kV-Freileitung in Abstimmung mit der Bayernwerk NetzAG geplant.

Kabelplanungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Nieder- und Mittelspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem 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 werden. Nach

§ 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung relevant.

Transformatorstationen

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. Diese ist auch bereits für das „Allgemeine Wohngebiet Kapellenberg“ notwendig, der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte, wie im vorliegenden Bebauungsplan eingezeichnet, an der süd-östlichen Grenze des geplanten „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Kapellenberg“ 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.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der in der Planzeichnung bereits als Hinweis dargestellte Standort für Versorgungsanlagen für Elektrizität südlich des Geltungsbereiches ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Ansprechpartner der Bayernwerk Netz GmbH (Telefonat am 11.01.2023) ausreichend.

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.

Anlagen:

Bestandsplan Strom

Lageplan der 110-kV-Freileitung

Ausschnitt Bebauungsplan

Sicherheitshinweise

Merkblatt Abstände und Bestimmungen im Bereich von 20-kV-Freileitungen

Wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Beschluss:

Den Abwägungen wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

07 Stellungnahme Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg, vom 27.04.2022:

Eine Ausbauentcheidung 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. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

08 **Stellungnahme Industrie- und Handelskammer für Oberfranken, Bayreuth, vom 10.05.2022:**

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 BauGB. Geplant ist, einen neuen Nahversorgungsstandort für Creußen zu entwickeln. Hierfür soll für einen Großteil des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt werden, unmittelbar daneben angrenzend ein Gewerbegebiet. Konkret geplant ist die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m². Ein Getränkemarkt mit max. 500 m² Verkaufsfläche und eine Bäckerei mit maximal 100 m² Verkaufsfläche sollen sich daran anschließen. Zudem soll ein Drogeriemarkt mit maximal 800 m² angesiedelt werden. Für das Gewerbegebiet ist die Errichtung eines Bauarktes mit maximal 800 m² geplant. Hinsichtlich des Umstands, dass das geplante Nahversorgungszentrum im Moment außerhalb des bebauten Ortsgebiets liegt und keine Verbindung zu diesem aufweist, wird in der Planung auf ein zukünftiges Wohngebiet hingewiesen, das am Kapellenberg zwischen der Stadt Creußen und den geplanten Einzelhandelsansiedlungen entstehen soll. Dies soll nördlich und westlich vom Plangebiet entstehen und ca. 70 Wohneinheiten umfassen. Da uns über eine konkrete Planung und insbesondere den Zeitplan, wann dieses Wohngebiet entstehen soll bzw. ein Bebauungsplan dazu aufgestellt werden soll, noch keine Informationen vorliegen, müssen wir insoweit mitteilen, dass das geplante Nahversorgungszentrum unseres Erachtens im Moment nicht städtebaulich integriert und damit nach den landesplanerischen Regelungen nicht zulässig wäre. Diese Beurteilung ergibt sich ja auch aus dem Gutachten, das ebenfalls das neue Wohngebiet sowohl unter dem Gesichtspunkt der Anbindung als auch hinsichtlich der daraus fließenden Kaufkraft für zwingend notwendig hält. Solange also keine näheren Einzelheiten, insbesondere zum Zeitplan, wann der Bebauungsplan für das Wohngebiet festgesetzt werden soll und wann dann die neuen Häuser entstehen, vorliegen, haben wir gegen die vorliegende Planung Einwendungen. Die geplanten Verkaufsflächen sind mit insgesamt 3290 qm durchaus als erheblich für diesen Standort zu bezeichnen. Umso mehr muss eine Anbindung gleichlaufend — und nicht erst in einem längeren Zeitraum — realisiert werden. Auch wenn hier so geplant wird, dass einzelne Einheiten entstehen und für den Baumarkt eigens ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird, so wird unabhängig von planungsrechtlichen Gegebenheiten eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entstehen. Soweit jedoch die Regierung von Oberfranken und die Gutachter die Planung unter diesem Gesichtspunkt für vertretbar halten, stellen wir insoweit unsere Bedenken zurück.

Abwägung:

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Das Baugebiet Kapellenberg befindet sich derzeit ebenfalls im Aufstellungsverfahren der Bauleitplanung. Es ist geplant, die Erschließung der beiden Bereiche frühestens zeitgleich umzusetzen. Nachdem die Zufahrt zum Plangebiet des Fachmarktzentruns über die südliche Erschließungsstraße des Baugebietes erfolgt, ist die zumindest gleichzeitige Erschließung ohnehin erforderlich. Die städtebauliche Integration des Standortes wird damit sichergestellt. Die Regierung von Oberfranken wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Vorhaben.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

09 **Stellungnahme Staatliches Bauamt Bayreuth, vom 29.04.2022:**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) Erschließung über St 2120. Die Erschließung des neuen Sondergebiets soll über die zukünftige Anbindung an die Staatsstraße St 2120 erfolgen, welche im Rahmen des separaten Bebauungsplans „Wohngebiet Kapellenberg“ behandelt wird. In Bezug auf die Erschließung verweisen wir auf unser Schreiben vom 20.01.2022 mit dem Az.: „12-4622-96 Stadt Creußen“. Das mit dem o.g. Schreiben geforderte Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Wohngebiet Kapellenberg“ muss unter Berücksichtigung der Verkehrlichen Situation des Sondergebietes Nahversorgungszentrum Kapellenberg“ erstellt werden, da die Erschließung des Sondergebiets mit dem des Wohngebiets korreliert. Das Verkehrsgutachten muss als Gesamtkonzept für das Sondergebiet und das Wohngebiet erstellt werden. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass eine abschließende Beurteilung der geplanten Erschließung über die St 2120 an der angedachten Stelle ohne entsprechendes Verkehrsgutachten und Detailplanung nicht erfolgen kann.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Erschließungsstraße des angrenzenden geplanten Wohngebietes. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zum angrenzenden Wohngebiet wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses berücksichtigt auch den Kundenverkehr des geplanten Fachmarktzentums. Im Ergebnis des Gutachtens wurde der Anschluss an die südlich des Plangebietes verlaufende Staatsstraße 2120 mit einer Linksabbiegerspur ausgestattet und die Zufahrt zum Wohngebiet, über die ebenso das vorliegende Plangebiet verkehrlich erschlossen wird, verlagert. Die Ergebnisse des Gutachtens und der abgeänderten Verkehrswegeplanung wirken sich nur geringfügig auf die vorliegende Planung aus und werden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans berücksichtigt.

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

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 Rahmen der weiteren Bauleitplanung ist zu untersuchen, inwieweit aufgrund der von den Straßen ausgehenden Immissionen besondere Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan darzustellen. Die Kosten dieser Schutzmaßnahmen zählen zum Erschließungsaufwand.

Im Bebauungsplan soll folgender Hinweis aufgenommen werden:

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

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der geringen Schutzwürdigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung gegenüber beispielsweise Wohnnutzung ist nicht mit Einschränkungen zu rechnen. Eher fungiert die geplante Bebauung als Schallschutzriegel für den in das angrenzende Wohngebiet eindringenden Verkehrslärm der

Bundesstraße und Staatsstraße. Der gewünschte Hinweis wird vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

Den Abwägungen wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

10 **Stellungnahme Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Süd, München, vom 22.04.2022;**

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.g. Verfahren. Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen des o.g. Verfahren, dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. 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.

Immobilienrechtliche Belange

Bei Kreuzung von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen. Bitte wenden Sie sich hierzu an die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Team Immobilienspezifische Gestattungen, Barthstraße 12, 80339 München, DB.DBIMM.Sued.Gestattungen@deutschebahn.com.

Infrastrukturelle Belange

Die vorliegende Planung befindet sich an der Bahnstrecke Nr. 5001 von Schnabelwaid nach Bayreuth im Bereich Creußen. Aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Bahnbetriebsanlagen sind nachfolgende Auflagen/Belange und Hinweise in das weitere Verfahren mit einzubeziehen. Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass Maßnahmen aus dem Verfahren nicht dazu führen darf, dass

- die Erneuerung, Unterhaltung und Instandhaltung von Bahnbetriebsanlagen erschwert oder gar in Frage gestellt wird;*
- der Betrieb der Eisenbahninfrastrukturanlagen beschränkt oder erschwert wird;*
- der auf den Eisenbahninfrastrukturanlagen erfolgende bzw. möglicherweise in der Zukunft erweiterte Eisenbahnverkehr beschränkt oder erschwert wird;*
- bahneigene Flächen für naturschutzrechtlich erforderliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen überplant werden, da diese nicht zur Verfügung stehen.*

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Etwaige Maßnahmen anderer Beteiligter dürfen im Falle der Betroffenheit von Bahnanlagen nicht ohne vorherige Zustimmung der DB AG durchgeführt werden. Eine Beeinträchtigung von Bahnanlagen darf aus Sicherheitsgründen nicht erfolgen und muss zwingend ausgeschlossen werden. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so

behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor. Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an den Mitarbeiter Baurecht, Herrn Görens.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich in ausreichender Entfernung (ca. 200 m Mindestabstand) zu den Anlagen der Deutschen Bahn. Die in der Stellungnahme angesprochenen Hinweise sind für die Planung entsprechend nicht relevant.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

11 **Stellungnahme Eisenbahn-Bundesamt, Nürnberg, vom 14.04.2022:**

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 der Planung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Kapellenberg“ sowie der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt, sofern die im Folgenden erläuterten Punkte sichergestellt werden:

Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässer bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung sowie bei der Erteilung einer späteren Baugenehmigung zu berücksichtigen wären. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (E-Mail: ktb.muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich in ausreichender Entfernung (ca. 200 m Mindestabstand) zu den Anlagen der Deutschen Bahn. Die in der Stellungnahme angesprochenen Hinweise sind für die Planung entsprechend nicht relevant. Die Deutsche Bahn wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Vorhaben.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

12 **Stellungnahme Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth vom 29.03.2022:**

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

Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Kataster stand. Auf Grund der Eigentumsstruktur Ist ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung) geplant. Die Umfangsgrenze des Planungsgebiets ist noch nicht vollständig vermessen. Die Flurstücksgrenzen der betroffenen Flurstücke sind noch nicht ausreichend vermessen. Aus Sicht des ADBV besteht hier Handlungsbedarf in Form einer Abmarkung der Umfangsgrenze (siehe Umlegung). 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. Seitens des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth bestehen keine weiteren Anregungen. Ich möchte Sie bitten, uns nach Abschluss des Verfahrens einen rechtskräftigen Bebauungsplan - sehr gerne auch digital - zukommen zu lassen, da dieser für das geplante Umlegungsverfahren zum Abschluss unerlässlich ist. Wir bitten um rechtzeitige Information, falls von Seiten der Stadt Creußen Vermessungsarbeiten betreffend eventueller Zerlegungen / Grenzermittlungen vorgesehen sind. Des Weiteren bitten wir um frühzeitige Mitteilung der Vergebe von Straßennamen und Hausnummern (ggf. im Umlegungsverfahren).

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme hat keine Auswirkung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Beschluss:

Der Abwägung wird zugestimmt.

Ja 15 Nein 0

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stellt fest, dass keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind.

Ja 15 Nein 0

C. Fassung Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Beschluss:

Durch die gefassten Abwägungsbeschlüsse wird die Änderung und Ergänzung der Bauleitpläne erforderlich. Die Entwürfe des qualifizierten Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „SONDERGEBIET NAHVERSORGUNGSZENTRUM KAPELLENBERG“ und der 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Creußen, jeweils in der Fassung vom 23.01.2023, werden unter Berücksichtigung der gefassten Abwägungsbeschlüsse gebilligt. Es wird beschlossen, die Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB für

die Entwürfe der überarbeiteten Bauleitpläne einschließlich der fortgeschriebenen Begründungen durchzuführen.

Ja 15 Nein 0

4. Bauleitplanung Gemeinde Speichersdorf; Bebauungsplanverfahren Nr. 59 "Kirchenlaibach-Point"; Beteiligung als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB;

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Inhalt der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 27.12.2022 sowie vom Inhalt des Schreibens der Gemeinde Speichersdorf vom 20.12.2022 nebst dem Planteil des Bebauungsplans Nr. 59 „Kirchenlaibach – Point“. Belange der Stadt Creußen werden durch die Planung nicht berührt. Beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Planung der Gemeinde Speichersdorf von Bedeutung sind, liegen nicht vor.

Einwendungen werden nicht erhoben.

Ja 15 Nein 0

5. Bericht des Bürgermeisters; hier: Anfrage TOP 141 Nummer 3 vom 14.11.22;

Mitteilung:

Zum Tagesordnungspunkt 141. vom 14.11.22:

„Energieeinsparmaßnahmen der Stadt Creußen; Darstellung der bisherigen und geplanten Maßnahmen; weiterhin Beantwortung des Antrages der CSU Fraktion vom 26.08.2022;

Nummer 3:

Prüfung des Einsparpotentials bei Nachtabschaltung der Straßenbeleuchtung. Hier ist ein Vorschlag vom Bayernwerk einzuholen und dem Stadtrat zu berichten.“

wurde durch die Verwaltung folgende Stellungnahme im Anhang vom Bayernwerk eingeholt.

Beschluss:

Der Stadtrat Creußen nimmt Kenntnis vom Bericht der Verwaltung und beschließt aufgrund des Kosten-Nutzen-Verhältnisses von einer Nachtabschaltung abzusehen.

Ja 15 Nein 0

6. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans "GALGENBERG", Bereich gewerbliche Bauflächen;

Beschluss:

Die Beschlussvorlage der Verwaltung vom 12.01.2023 nebst Planunterlagen und das Schreiben der Antragssteller vom 11.01.2023 liegen vor und werden zur Kenntnis genommen. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird die Änderung des qualifizierten Bebauungsplans „GALGENBERG“ im Stadtteil Creußen nach § 13a Abs. 1 und 4 BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 66 Teilfläche, 66/3 Teilfläche, 66/6, Gemarkung Bühl, und Fl.Nr. 430, Gemarkung Creußen, mit einer Größe von ca. 0,52 ha. Die Ziele der

Änderungsplanung sind die Beseitigung von Leerständen an Wohngebäuden und die Nachverdichtung zur Schaffung von neuem Wohnraum sowie von zusätzlichen kleineren Geschäfts- und Büroräumen durch Anbauten, Ergänzungsbauten oder Aufstockungen. Die Einleitung des Bauleitplanverfahrens erfolgt vorbehaltlich der Übernahme sämtlicher mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Kosten durch die Antragsteller. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten mit den Antragstellern abzuschließen.

Ja 14 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

7. Anfragen und Bekanntgaben am Ende der öffentlichen Sitzung;

- SR´in van de Gabel-Rüppel erkundigt sich nach dem Sachstand der Nachverdichtung im Windpark Unterschwarzach. Sie habe gehört, dass Speichersdorf schon alles in trockenen Tüchern habe. Sie lege Wert darauf, dass bei neuen Windrädern eine Bürgerbeteiligung möglich ist. Erster Bürgermeister Dannhäußer teilt mit, dass Creußen und Speichersdorf den gleichen Planungsstand haben. Es gebe derzeit Vorplanungen und im Februar bzw. März seien weitere Gespräche angekündigt. Bezgl. Repowering in Neuhof sind im März weitere Gespräche angekündigt. Der Rat werde weiter informiert wenn es neue Entwicklungen gibt.
- SR´in Renate van de Gabel-Rüppel erkundigt sich nach dem Sachstand Hämmerleinhaus. Erster Bürgermeister Dannhäußer teilt mit, dass er bereits umfassend in den letzten Sitzungen informiert habe. Derzeit laufen die Innenarbeiten zur Schadstoffbeseitigung bevor dann das Raumbuch für die Förderstelle erstellt werden kann.
- 2. Bgm. Nols teilt mit, dass er bereits die Entfernung der Halteverbotsschilder gegenüber dem alten Feuerwehrhaus moniert habe. Bis heute sei nichts passiert.
- 2. Bgm. Nols berichtet aus der Feuerwehrversammlung Lindenhardt. Er teilt mit, dass sich die Lindenhardter Feuerwehr für die Unterstützung beim Bürgermeister und dem Stadtrat bedankt. 6 Jugendliche konnten für die Feuerwehr gewonnen werden.
- 2. Bgm. Nols fragt an, ob das auszubauende Pflaster am Feuerwehrhaus Lindenhardt der Kirche für den örtlichen Friedhof überlassen werden könnte. Erster Bürgermeister Dannhäußer teilt mit, dass das Pflaster für Straßenbegleitflächen vorgesehen sei. Wenn Reste übrig seien denke er an einen Verkauf der Steine. 2. Bürgermeister Nols meint, dass das Pflastern des Vorplatzes evtl. eine ISEK-Maßnahme darstellen könnte.
- 2. Bgm. Nols erkundigt sich nach den Krisenplanungen für den Fall eines Blackouts.
- SR´in Stapelfeld erkundigt sich nach dem Sachstand Übergang Birkenweg aus der letzten Bauausschusssitzung. Erster Bürgermeister Dannhäußer antwortet, dass er unaufgefordert über den weiteren Verlauf des Sachverhaltes informieren werde.

NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG

Das Protokoll der Stadtratssitzung vom 19.12.2022 ist, nachdem keine Einwendungen erhoben wurden, genehmigt.

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

Martin Dannhäußer
Erster Bürgermeister

Klaus Baumgärtner
Protokollführer