



STADT CREUßEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES STADTRATES CREUßEN

Sitzungsdatum: Montag, 13.03.2023
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 21:15 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes in
Creußen, Bahnhofstraße 11, 95473 Creußen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Dannhäuser, Martin

Mitglieder des Stadtrates

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

Schriftführer

Baumgärtner, Klaus

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Stadtrates

Busch, Harald
Meyer, Stefan
Sendelbeck, Elke

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

Bürgersprechzeit

19. Bericht des Bürgermeisters und ggf. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung;
20. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung BPlan Gewerbegebiet "BÜHLWEST/OST" mit paralleler 12. Änderung Flächennutzungsplan; Abwägung der Stellungnahmen im Zuge §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB; Feststellungs- und Satzungsbeschluss;
21. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); 5. Änderung Bebauungsplan "GALGENBERG" in Creußen, Bereich Sportanlage; Abwägung Stellungnahmen im Zuge §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; Fassung Billigungs- und Auslegungsbeschluss;
22. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); 6. Änderung Bebauungsplan "GALGENBERG" in Creußen, Bereich gewerbliche Bauflächen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 und 4 BauGB; Fassung Billigungs- und Auslegungsbeschluss;
23. Beschluss zur Bestimmung eines weiteren Bürgermeisters und der Änderung der Geschäftsordnung bzgl. der Bestimmung eines Referenten/einer Referentin für Natur, Landschaft und Artenschutz in der Geschäftsordnung;
24. Vollzug des Haushaltes; Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Förderung von Balkon-Solaranlagen;
25. Beratung und Beschlussfassung zum Antrag der FF Haidhof auf Anbauten am Feuerwehrhaus;
26. Beratung und Beschlussfassung zu den Anregungen aus der Bürgerversammlung vom 19.10.2022;
27. 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

./.

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

- Erster Bürgermeister Dannhäuser gibt die Einladung zur JHV der FF Tiefenthal am 17.03.2023 um 19.30 Uhr im Schulungsraum des Feuerwehrhauses bekannt.
- Erster Bürgermeister Dannhäuser gibt die Einladung zur JHV der FF Schwürz - Hörlasreuth am 18.03.2023 um 19.30 Uhr im Feuerwehrgerätehaus bekannt.
- Erster Bürgermeister Dannhäuser gibt die Einladung zum 150-jährigen Jubiläum der FF Gottsfeld am 03./04.06.2023 bekannt. Am 03.06.2023 wird ab 19.00 Uhr die Band Essig und Öl spielen. Am 04.06.2023 gibt es um 9.30 Uhr einen Festumzug mit anschließendem Weißwurstfrühschoppen und dem Stadtfeuerwehrtag. Ab 14.00 Uhr gibt es Kaffee und Kuchen.
- Erster Bürgermeister Dannhäuser gibt bekannt, dass die Sanierungsarbeiten im Krügemuseum (Brandmeldeanlage und Einbruchmeldeanlage) von der Oberfrankenstiftung mit einem Betrag von 11.000 Euro unterstützt werden. Dazu ging ein Bewilligungsbescheid der Oberfrankenstiftung ein.
- Bekanntgabe des Beschlusses 10/2023. Für die Druckleitung OT Lindhardt – Leups wurden die Nachtragsaufträge in Höhe von 36.869,44 € an die Fa. Walter, Runding, vergeben.
- Erster Bürgermeister Dannhäuser gibt bekannt, dass auf vielfachen Wunsch von Jugendlichen am 03.05., 07.06., 05.07., 02.08., 06.09. und 04.10.2023 ein Bus zur Skatehalle in der Schokofabrik nach Bayreuth fährt. Ermöglicht wird dies durch die Ausschüttung der Bürgerstiftung Creußen. Anmeldungen sind an SR'in van de Gabel-Rüppel und den Jugendbeauftragten Julian Haumaier zu richten.
- Erster Bürgermeister Dannhäuser weist auf die Ausstellung „Architektouren“ vom 13.03. bis 30.03.2023 im Rathaus Creußen hin. Er lädt zu einem Besuch der Ausstellung ein.
- Erster Bürgermeister Dannhäuser teilt mit, dass auf dem Funkmast im Bürgerwald neben der Bundesstraße B 2 Richtung Schnabelwaid O2 zur Verbesserung der Breitbandversorgung eine Sendeeinrichtung errichtet. Diese wird auf dem bestehenden Funkmast angebracht.
- Erster Bürgermeister Dannhäuser weist nochmals auf die Veranstaltung „main fluss film fest“ hin. Anlässlich dieser Veranstaltungsreihe findet eine Aktion zur Müllberäumung entlang des Mains und seiner Nebenarme statt. Hierbei beteiligen sich SPD, CSU die Fraktion der Grünen und der Bund Naturschutz mit eigenen Aktionen an der Müllberäumung.

20. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung BPlan Gewerbegebiet "BÜHL-WEST/OST" mit paralleler 12. Änderung Flächennutzungsplan; Abwägung der Stellungnahmen im Zuge §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB; Feststellungs- und Satzungsbeschluss;

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Inhalt der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 01.03.2023 und vom Inhalt der durch das Ingenieurbüro RENNER + HARTMANN CONSULT GmbH, Amberg, vorgelegten Abwägungsvorschläge vom 27.02.2023. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) nach Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Creußen vom 16.12.2022, Ausgabe 25, in der Zeit vom 27.12.2022 bis einschließlich 03.02.2023 durchgeführt wurde. Den Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde erneut mit E-Mail vom 21.12.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme zu der Bauleitplanung bis zum 03.02.2023 gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

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

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

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
- Landesamt für Denkmalpflege
- Gemeinde Emtmannsberg
- Gemeinde Prebitz – VG Creußen
- Markt Schnabelwaid – VG Creußen
- Gemeinde Haag – VG Creußen
- Gemeinde Hummeltal – VG Mistelbach
- Stadt Pegnitz
- Pledoc GmbH
- Bund Naturschutz Creußen
- Landesjagdverband Bayern e. V.
- Verein Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst

Wird zur Kenntnis genommen.

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

01 Stellungnahme Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, Hof, vom 02.02.2023;

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine Einwände.

02 Stellungnahme Kreisheimatpfleger, vom 03.02.2023;

Aus heimatpflegerischer Sicht bestehen keine Einwände.

03 Stellungnahme Handwerkskammer für Oberfranken vom 05.01.2023;

Keine Äußerung.

04 Stellungnahme IHK für Oberfranken Bayreuth vom 01.02.2023;

Gegen die vorliegende Planung erheben wir keine Einwendungen.

05 Stellungnahme Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3, vom 22.12.2022;

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger der öffentlichen Belange keine Einwände.

06 Stellungnahme Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern vom 24.01.2023;

Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

07 Stellungnahme Gemeinde Speichersdorf vom 29.12.2022;

Von der Gemeinde Speichersdorf werden keine Einwände erhoben.

Beschluss Stellungnahmen 01 bis 07:

Der Stadtrat der Stadt Creußen nimmt Kenntnis vom Eingang der Stellungnahmen 01 bis 07. Es bestehen keine Einwände. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt nicht vor.

Ja 14 Nein 0

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

08 Stellungnahme Regierung von Oberfranken vom 02.02.2023;

Baurechtliche Stellungnahme:

Prüfungstiefe

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

Auf folgendes wird hingewiesen:

Geltungsbereich

Wir regen an, an der NO-Seite den Geltungsbereich des bestehenden B-Plans "GE Bühl" nachrichtlich zu übernehmen

Sachstand zu 08 – Geltungsbereich:

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des bestehenden B-Plans „GE Bühl“ und der 4. Änderung GE Bühl wurde im Plan als „Sonstiges Planzeichen“ ergänzt, soweit dies aus den Vorgängerplanungen ablesbar ist.

Eine Übersicht der rechtskräftigen Bauleitplanungen mit Grafik ist im Textteil unter Ziff. 3.1 enthalten.

Bedarf

zwar schließt das Plangebiet unmittelbar an den bestehenden B-Plan "GE Bühl" an, dennoch enthält die Begründung mit Ausnahme der genannten Erweiterungsabsichten der Fa. Pass keinerlei Aussage zur Bedarfsermittlung und zum erwarteten Bedarf. Gerade auch aufgrund der umfangreichen Einwendungen ist dies nachzuholen.

Sachstand zu 08 – Bedarf:

Die Bedarfsermittlung ist in der Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans enthalten unter Ziff. 5.6.2 Der gesamte östliche Teil der Erweiterungsflächen und große Teilbereiche der westlichen Erweiterungsflächen dienen der Betriebserweiterung bereits ansässiger Betriebe. Dieser Bedarf kann nur an dieser Stelle gedeckt werden [*: konkrete Kaufvoranfragen liegen vor für die Bereiche der Flurnummern 496, 507, 506, 519, 520, 521 – mit gewünschten Flächengrößen von ca. 6.000 m², ca. 8.000 m² und ca. 3.000 m²].*

Wasserversorgung

Die Begründung ist unter Ziff. 3.5 dahingehend zu ergänzen, ob/dass der ZV Creußener Gruppe in der Lage ist Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität zu liefern

Sachstand zu 08 – Wasserversorgung:

Die Begründung wurde unter Ziff. 3.5 ergänzt: „Der Zweckverband ist grundsätzlich in der Lage, Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität zu liefern. Die Voraussetzungen hierfür (aus der Stellungnahme vom 17.02.2023 ...) muss die Stadt Creußen erfüllen ... Die Kosten für die Überrechnung des Wasserversorgungsnetzes und eine evtl. erforderliche Neuverlegung größerer Versorgungsleitungen sind von der Stadt Creußen zu tragen“.

Löschwasserversorgung

Es ist Aufgabe der Gemeinde bereits bei der Aufstellung eines B-Plans den "Grundschutz" sicherzustellen. Der Bauherr/Investor kann lediglich verpflichtet werden, einen darüber hinausgehenden Objektschutz zu schaffen. Die Begründung enthält hierzu keine Aussage. Dies ist, ggf. in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat, nachzuholen.

Sachstand zu 08 – Löschwasserversorgung:

Siehe Kapitel 3.5 des Textteils, sowie die Stellungnahme des Kreisbrandrats (Brandschutz) am LRA Bayreuth (Stellungnahme Nr.09). Die hier enthaltenen Hinweise wurden im Textteil unter Ziff. 2.10 ergänzt.

Immissionsschutz

Die Eignung der Festsetzungen zum Immissionsschutz ist mit dem LRA BT – Immissionsschutz abzustimmen.

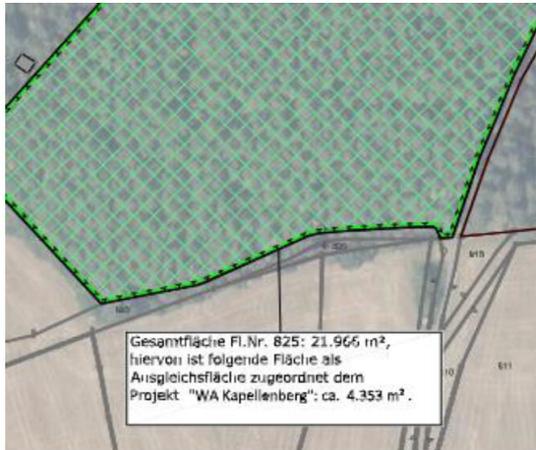
Sachstand zu 08 – Immissionsschutz:

„Von Seiten der Fachstellen (...) FB 45 – Immissionsschutz (...) wurden im Rahmen der erneuten Beteiligung keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen“ (siehe auch Nr. 09 - Stellungnahme des LRA Bayreuth vom 03.02.2023).

Ausgleichsflächen:

Lage und Eignung der Flächen und Maßnahmen sind mit dem LRA BT – Naturschutz abzustimmen.

Der Schreibfehler in der Planzeichnung "externe Ausgleichsfläche A-e-1" ist zu korrigieren:

**Sachstand zu 08 – Ausgleichsflächen:**

Der Textblock bezieht sich auf die Gesamtfläche. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird der Textblock verschoben.

Lage und Eignung der Flächen und Maßnahmen wurde mit dem Naturschutz am LRA Bayreuth abgestimmt (siehe auch die Stellungnahme Nr. 09 - LRA vom 03.02.2023).

Öffentliche Grünfläche

Die Signatur in der Planzeichnung unterscheidet sich in der Farbgebung nicht oder kaum von den Bauflächen. Diese Flächen sollten mit einer eindeutigen Farbgebung (z.B. dunkelgrün) hinterlegt werden.

Sachstand zu 08 – Öffentliche Grünfläche:

die Farbe der öffentlichen Grünflächen wurde zur besseren Lesbarkeit geändert (neu: dunkleres Grün). Graue Flächen sind immer GE-Flächen (auch wenn diese in einem vorausgegangenem Bebauungsplan als „Eingrünung“ festgesetzt waren). Diese Umnutzung / Änderung der Festsetzung durch Planzeichen wurde u. A. bei der Ausgleichsberechnung berücksichtigt.

Lichtemissionen

In die textlichen Festsetzungen sollte auch im Hinblick auf die umfangreichen Einwendungen unter Ziff 1.13 zusätzlich eine Regelung für die Reduzierung der Lichtemissionen in die freie Landschaft ("Lichtverschmutzung", Energieeinsparung) insbesondere außerhalb der Betriebszeiten (z.B. nachts, an Sonn- und Feiertagen) aufgenommen werden.

Sachstand zu 08 – Lichtimmissionen:

Die Festsetzungen unter Ziff. 1.13 werden mit folgender Formulierung ergänzt: „Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nur auf den ökologisch nicht sensiblen Betriebsflächen nach unten fällt und nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen (Vermeidung von Streulicht).

Angrenzende Bereiche, insbesondere Übergangsbereiche zur freien Landschaft, sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).“

Abwägung

Im Hinblick auf die umfangreichen Einwendungen sind die für und die gegen die Aufstellung des B-Plans sprechenden Gesichtspunkte sorgfältig mit- und gegeneinander abzuwägen. Die Abwägung ist in der Begründung zu dokumentieren. Der Hinweis auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist nicht ausreichend-

Sachstand zu 08 – Abwägung:

Der Hinweis ist zu beachten.

Die Abwägungen wurden in der Begründung ergänzt - teilweise unter Ziff. 3.6 bzw. 3.10

Der Entwurf wurde vor der förmlichen Beteiligung auf Basis von Bürgergesprächen weiter angepasst (Lärmschutzwall, Festsetzungen ...) – der Konflikt zwischen den Belangen der stellungnehmenden Bürger und der Planung wurde damit minimiert – zum Entwurf wurden in der Folge keine Bürgerstellungnahmen abgegeben.

Allgemeines

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass nach der Rechtsprechung der BVerwG die "rechtssetzenden Teile" des B-Plan (Planzeichnung, Planzeichnung der für die Ausgleichsflächen, Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, Verfahrensvermerke durch eine "gedankliche Schnur" so zu verbinden sind, dass jeder Zweifel daran ausgeschlossen ist, welche "Blätter" (in welcher Fassung) Teil der Rechtsvorschrift sind.

Sachstand zu 08 – Allgemeines:

Eine gedankliche Schnur zwischen Planteil und Textteil ist schon allein durch die Beschriftung der Titelblätter und Planköpfe, sowie durch die Fußzeilen des Textteils gegeben. Die Planer empfehlen aber den Kommunen grundsätzlich jeweils zusätzlich zum Planteil sowohl die Maßnahmenpläne als auch den Textteil als Urkunde auszufertigen (Stempel und Unterschrift 1. Bürgermeister) und sicher zu verwahren.

Vorlage der Planung

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

Sachstand zu 08 – Vorlage der Planung:

Die Hinweise sind zu beachten.

Beschluss zu Stellungnahme Nr. 08 (Regierung von Oberfranken):

Die vorgebrachten Belange sind grundsätzlich zu beachten und werden - wie im Sachstand geschildert - berücksichtigt. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans verbleibt bei der Beurteilung der Umsetzung der erforderlichen gedanklichen Schnur. Diese ist anders als eingewendet gegeben. Ein Konflikt verbleibt auch in Bezug auf den Flächenverbrauch / Bedarfsnachweis. Die vorliegenden Flächenausweisungen sind aus Sicht der Stadt Creußen in diesem Umfang notwendig,

um den Bestand vorhandener Betriebe und Arbeitsplätze zu sichern. Diese Belange werden hier höher gewichtet, als der Verlust landwirtschaftlicher Flächen.

Ja 14 Nein 0

09 Stellungnahme Landratsamt Bayreuth vom 02.02.2023;

das Landratsamt Bayreuth nimmt im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur **Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bühl West/Ost“** (Stand: 05.12.2022) sowie zur **12. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Stand: 05.12.2022) wie folgt Stellung:

I. **Baurecht**

In o. g. Angelegenheit beziehen wir uns zunächst auf unsere erstmalige Stellungnahme aus baurechtlicher Sicht vom 26.05.2021. Einige der damals genannten Hinweise und Informationen wurden bereits berücksichtigt und die Planunterlagen dahingehend überarbeitet. Dennoch erscheint uns weiterhin insgesamt der Flächenverbrauch durchaus fraglich. Weitere Informationen baurechtlicher Art und zum Abschluss des Verfahrens sind am Ende dieses Schreibens nochmals zusammengefasst.

Sachstand zu 09 – I – Baurecht:

Es wird auf die Stellungnahme vom 26.05.2021 verwiesen (siehe unten). Es verbleiben Bedenken hinsichtlich des Flächenverbrauchs. Der Flächenbedarf wird bei Stellungnahme 08 und im Textteil der Bauleitplanung nochmal ausführlicher behandelt bzw. begründet (der überwiegende Teil der Flächen ist für die Erweiterung bereits ansässiger Betriebe notwendig). Die Hinweise zum Verfahren sind zu beachten.

II. 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.

Sachstand zu 09 – II – Brandschutz:

Die Hinweise sind zu beachten und wurden im Textteil unter Ziff. 2.10 ergänzt.

Wenn die notwendige Löschwassermenge über die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, ist die Löschwasserversorgung anderweitig, z. B. über unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 sicherzustellen.

Ob eine, über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich ist, hängt von der Bauweise und Nutzung der Gebäude ab und kann erst im konkreten Einzelfall festgelegt werden.

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

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

Sachstand zu 09 – II – Brandschutz:

Die Hinweise sind zu beachten und wurden im Textteil unter Ziff. 2.10 ergänzt und sind auch bei weiteren Planungen zu beachten.

So sind etwa - soweit notwendig - unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen.

III. **Wasserrecht**

Das Vorhaben liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einem festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Karstgebiet.

Grundsätzlich gilt:

- 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 Anzeigunterlagen 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.

Sachstand zu 09 – III – Wasserrecht:

Die Hinweise sind zu beachten; die Fristen für prüfpflichtige Anlagen sind einzuhalten.

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 wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

Generell ist das Wasserwirtschaftsamt Hof unbedingt am Verfahren zu beteiligen.

Hinsichtlich Abwasser gilt folgendes:

Schmutzwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Seidwitz endete am 30.06.2021. Für die Kläranlage Lindenhardt wird aktuell die Auffassung geplant.

Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.

Niederschlagswasser

Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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.

Wir weisen darauf hin, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

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

Sachstand zu 09 - III – Wasserrecht:

Das Wasserwirtschaftsamt Hof wurde am Verfahren beteiligt (siehe Nr. 12) und ist auch bei weiteren Planungen zu beteiligen.

Schmutzwasser

Die Hinweise und Vorgaben sind zu beachten und bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser

Die Hinweise und Vorgaben sind zu beachten und wurden im Textteil ergänzt unter Ziff. 2.3.

IV. Sonstiges

Von Seiten der Fachstellen FB 40 – Abfallrecht, FB 45 – Immissionsschutz und FB 45 – Naturschutz wurden im Rahmen der erneuten Beteiligung keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.

Von Seiten der FB 40 – Abfallrecht (Herr Bittner) wurde im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB leider erneut keine Stellungnahme zum Vorhaben abgegeben. Wir bitten die Stadt Creußen bei Bedarf nochmals eigenständig mit der entsprechenden Fachstelle in Kontakt zu treten.

Von Seiten der sonstigen Fachstellen wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Bedenken vorgetragen.

Sachstand zu 09 – IV – Sonstiges / Abfallrecht:

Die Hinweise sind zu beachten.

Es bestehen „von Seiten der Fachstellen FB 40 – Abfallrecht, FB 45 – Immissionsschutz und FB 45 – Naturschutz (...) im Rahmen der erneuten Beteiligung keine Bedenken gegen die Planungen“.

(Anmerkungen zum Naturschutz - siehe auch den ergänzenden Sachstand unten). Um eine Stellungnahme des FB 40 wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung nochmals gebeten. Am 01.07.2022 (07:41) wurde per Mail mitgeteilt: „... auch von Seiten der Abfallwirtschaft bestehen keine Bedenken. (...) Abfallwirtschaft - Abfallrecht – Landratsamt Bayreuth (...)“.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist genehmigungspflichtig. Für die Genehmigung zur Flächennutzungsplanänderung bitten wir um Vorlage folgender Unterlagen:

- Planzeichnung sowie Begründung mit Umweltbericht in der Fassung des Feststellungsbeschlusses
- Vollständige Verfahrensunterlagen im Original oder in Kopie
- Kurze tabellarische Zusammenstellung des Verfahrensganges.

Die Hinweise hinsichtlich der Genehmigung sind zu beachten. Die geforderten Unterlagen sind vorzulegen.

Sobald diese Bauleitplanung Rechtskraft erlangt, bitten wir darum,

- sowohl uns als auch der Regierung von Oberfranken jeweils eine ausgefertigte Fassung der Planzeichnung und der Begründung einschl. Umweltbericht sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung zu übersenden,
- eine Ausfertigung des Bebauungsplans, möglichst in digitaler Form, dem Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung Bayreuth zur Aktualisierung der „Bauleitpläne Bayern“ im Rahmen des Geoportals Bayern zuzuleiten
- uns ggf. zusätzlich einen Nachweis über die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche (z.B. Notarurkunde) zu übermitteln.

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

Die Hinweise sind zu beachten. Die Unterlagen sind wie gefordert zu übermitteln.

weiter im Sachstand zu 09 IV Sonstiges (betrifft FB 45 - Naturschutz):

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

Diese Berechnungen nach dem neuen Verfahren wurden der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung zugeleitet (Mail Planungsbüro Renner + Hartmann (Frau Kohl) vom 04.08.2022, 13.38).

Hierzu wurde mit Mail der Unteren Naturschutzbehörde (Frau Stahlmann) vom 08.08.2022, 12.39 folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zur Vorabstimmung.

Mit der Eingriffsermittlung besteht mit Ausnahme der Anwendung des Planungsfaktors Einverständnis.

Kein Einverständnis besteht mit der Anwendung des Planungsfaktors von 5% für die Verwendung versickerfähiger Belege. Bei einer GRZ von 0,8 ist die mögliche Überbauung und Versiegelung der Flächen derart hoch, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass über versickerungsfähige Beläge die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten werden kann.

Für die geplante Eingrünung des Baugebietes kann der Planungsfaktor von 5% angewendet werden.

Für die Ausgleichsfläche auf Flurnr. 825 Gem. Creußen stimmen die Flächengrößen für die Ausgleichsfläche Kapellenberg nicht mit dem abgestimmten letzten Planungsstand bzw. Stand der Auslegung überein.

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche Flurnr. 351 Gem. Haag ist kein Intensivgrünland, sondern G211 artenarmes Extensivgrünland. Dies wurde bei einer gemeinsamen Ortseinsicht am 01.02.2022 mit Daniel Jentsch, Kompensationsmanagement Wirtschaftsband A9 festgestellt. Die Fläche wird langjährig über Kulap A41, extensive Grünlandbewirtschaftung bewirtschaftet. Das Aufwertungspotential der Fläche ist in der Bilanzierung entsprechend zu korrigieren.

...“

Es erfolgte die Einarbeitung der Anmerkungen durch das Planungsbüro Renner + Hartmann Consult GmbH und weitere Abstimmungen mit der UNB mit Mail des Planungsbüros Renner + Hartmann Consult vom 11.08.2022 (11:11).

nach Einarbeitung Ihrer Anmerkungen (siehe unten) hat sich der Ausgleichsbedarf erhöht, so dass eine weitere externe Ausgleichsfläche erforderlich wird.

Hierfür soll eine Teilfläche der Fl.Nr. 288, Gmk. Haag (südlich Fl.Nr. 351), herangezogen werden. Es handelt sich um den 3. Abschnitt aus dem "Aufwertungsvorschlag Potentialfläche an der Sahrühle", Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz (Stand 21.12.2021).

Anbei übersende ich Ihnen

- den aktualisierten Textauszug aus dem Umweltbericht, S. 71-84 (Stand 11.08.2022, Änderungen/Ergänzungen sind rot markiert),
- den aktualisierten Ausgleichsplan A-e-2 (Teilfl. Fl.Nr. 351, gesamter Wiesenanteil G211)
- sowie den Ausgleichsplan A-e-3 (Teilfl. Fl.Nr. 288).

Ich möchte Sie bitten, die Unterlagen zu prüfen und mir eine Rückmeldung zu geben, ob hiermit Einverständnis besteht bzw. ob sich evtl. bei der gemeinsamen Ortseinsicht mit Hr. Jentsch am 01.02.2022 noch Änderungen hinsichtlich Nutzung/Entwicklungsziel etc. ergeben haben. Vielen Dank.

Hierzu erfolgte folgende Stellungnahme durch die UNB mit Mail der Unteren Naturschutzbehörde (Frau Stahlmann) vom 11.08.2022, 13:00:

„...“

im Anhang erhalten Sie den letzten Stand der Abstimmungen zu möglichen Ausgleichsflächen bei der Sahrühle. Als Entwicklungsziel sind sonstig standortgerechte Laubwälder, L633 erreichbar. (Wertpunkte 12** -2 = 10WP). Maßnahmen und Arten siehe Aufwertungsvorschlag.

Mit den Änderungen für die Ausgleichsfläche A-e-2 sowie der Bilanzierung besteht Einverständnis. Das Entwicklungsziel und die Aufwertungsmöglichkeiten auf der Ausgleichsfläche A-e-3 sind noch zu berücksichtigen.

...“

Anmerkung:

Im vorliegenden Entwurf vom 05.12.2022 haben sich zu den Vorabstimmungen mit der UNB im August 2022 (siehe oben) noch einmal Änderungen hinsichtlich der Ausgleichsflächen ergeben:

1. Die externe Ausgleichsfläche A-e-1 wurde an den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „WA Kapellenberg“ in Creußen vom 21.12.2022 (erneute Beteiligung vom 12.12.2022 bis 13.01.2022) angepasst (Änderung der Flächengröße).

2. Der verbleibende externe Ausgleich erfolgt vollständig auf der Fl.Nr. 351 (A-e-2 und A-e-3), Gmk. Haag (Erwerb durch die Stadt Creußen). Die Fl.Nr. 288 wird nicht mehr als Ausgleichsfläche herangezogen.

Landratsamt Bayreuth – Behindertenbeauftragter Stellungnahme vom 02.02.2023

es ergeben sich von meiner Seite keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den Bebauungsplan zum Gewerbegebiet „Bühl West/Ost“ in Creußen.

In der Begründung wird unter 2.6 dargelegt, dass die Gestaltung des öffentlichen Verkehrs- und Freiraums barrierefrei erfolgen soll. Maßgeblich hierfür ist DIN 18040-3. Im Zuge dessen wären z.B. die geplanten Fußgängerwege barrierefrei zu gestalten – dies betrifft z.B. die Gehwegbreite (5.1 DIN 18040-3), die Oberflächengestaltung (4.4 DIN 18040-3) und die Längs- und Querneigung (4.3 DIN 18040-3).

Im Plangebiet befindliche Überquerungsstellen müssen barrierefrei und sowohl für Menschen mit Sehbehinderung, als auch für Rollstuhl- und RollatornutzerInnen sicher nutzbar sein. In Abhängigkeit vom erwarteten Verkehrsaufkommen werden gesicherte Überquerungsstellen mit differenzierter Bordhöhe für Menschen mit Sehbehinderung und Rollstuhl- bzw. RollatornutzerInnen empfohlen; vgl. hierzu 5.3 DIN 18040-3.

Sachstand zu 09 – LRA Bayreuth-Behindertenbeauftragter:

Es ergeben sich „keine grundsätzlichen Einwendungen“.

Die Hinweise sind zu beachten und wurden im Textteil unter Ziff. 2.6 ergänzt.

Stellungnahme Landratsamt Bayreuth mit Schreiben vom 26.05.2021

(Z: Unser Zeichen: FB44-510/2021 + 509/2021)

Vorhaben: Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Bühl West/Ost" in Creußen
Gemarkung: Creußen
Flurstück(e): 375 485 493 u. a.

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

I. Baurecht

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

Sachstand zu 09 - Nr. I. 1):

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

So wurden Sichtdreiecke auf Basis der aktuellen Planung eingezeichnet.

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

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

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

Sachstand zu 09 - Nr. I. 2):

Ein aktuelles Immissionsschutzgutachten wurde erstellt und ist Grundlage der weiteren Planung.

Die Hinweise und Einwände sind zu beachten und wurden im Bebauungsplan ergänzt.

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

*Sachstand zu 09, Nr. I., 3):
Dem wurde entsprochen.*

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

*Sachstand zu 09 - Nr. I. 4):
Dies wurde angepasst.*

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

*Sachstand zu 09 - Nr. I. 5):
Der Hinweis ist zu beachten. Die Wegesymbolisierungen sind der Planzeichenverordnung zu entnehmen. Hierbei ist zu beachten: Die per Planzeichen im Planteil aufgezeigten Radwege entlang der Staatsstraße sind nicht mit Lage festgesetzt, sondern als Hinweis auf eine spätere Planung zu verstehen. Hier soll eine Trasse für den gewünschten Radweg freigehalten werden.*

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

*Sachstand zu 09 - Nr. I. 6):
Auf die Darstellung der Baugrenze wurde an dieser Stelle bewusst verzichtet, da es sich hier um eine Erweiterung des bestehenden Betriebes handelt. Die bestehende Baugrenze wurde erweitert. An die bestehende Baugrenze wurde angeschlossen.*

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

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

*Sachstand zu 09 - Nr. I. 7):
Der Hinweis wurde berücksichtigt und im Plan- und Textteil des Bebauungsplans ergänzt.*

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

*Sachstand zu 09 - Nr. I. 8):
Der Verlauf der neuen Ortsstraße orientiert sich an der Bestandsvermessung sowie den aktuellen Luftbildern. Die westliche Abgrenzung der neuen Fahrbahn entspricht im Wesentlichen der westlichen Abgrenzung der vorhandenen Fahrbahn. Die Überlagerung verschiedener Planzeichen nach Vorgaben der PlanZV macht eine Zeichnung nicht übersichtlicher.*

- 9) Die Anbauverbotszone ist zeichnerisch eindeutig darzustellen.

*Sachstand zu 09 - Nr. I. 9):
Die Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan als Planzeichen (Zickzack-Linie laut PlanZV 15.8) nachrichtlich übernommen und beträgt 20,00 m zur St 2184 (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) gemäß § 9 Bundesfernstraßen-*

gesetz (FStrG) sowie Art. 23 und 24 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG). Zur besseren Lesbarkeit wurde wiederholt ein zusätzlicher textlicher Hinweis eingefügt.

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

Sachstand zu 09a, Nr. I.; 10):

Eine Abstimmung mit dem StBA Bt ist erfolgt, eine abschließende Planung ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich – siehe hierzu Sachstand zu 09 - Nr. I. 1). Die Erschließungsplanung baut auf der Bauleitplanung auf.

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

Sachstand zu 09 - Nr. I. 11):

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

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

Sachstand zu 09 - Nr. I. 12):

Die Hinweise sind zu beachten. Die Verfahrensvermerke wurden überarbeitet.

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

Sachstand zu 09 - Nr. I. 13):

Die Regierung wurde im Zuge des Verfahrens beteiligt, es wurde jedoch erst zum Entwurf eine Stellungnahme abgegeben.

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

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

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

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

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

Sachstand zu 09:

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung, sowie die Beschränkung des Flächenverbrauchs wurde durch die Stadt Creußen geprüft. Der Erweiterungsbedarf im GE Bühl ist im Wesentlichen durch bereits ansässige Unternehmen bedingt. Auch bei den anderen Bauleitplanverfahren sind diese Punkte jeweils eine wesentliche Grundlage der Planung und zu prüfen.

Die Hinweise und Einwände sind zu beachten, diese Belange liegen der Bauleitplanung zu Grunde.

Auch die Bedenken und Anliegen der Bürger sind ein wesentlicher Teil der vorliegenden Bauleitplanung.

Es erfolgte nach dieser Stellungnahme eine weitere Beteiligung im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Davor wurde der Entwurf auf Basis von Bürgergesprächen weiter angepasst (Lärmschutzwahl, Festsetzungen ...) – zum Entwurf wurden in der Folge keine Bürgerstellungen abgegeben.

II. Immissionsschutz

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

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

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

Sachstand zu 09 - Nr. II:

Grundsätzlich bestehen keine Einwände.

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

Um die Bedenken der Anwohner besonders zu beachten, wurde ein weiteres Immissionsschutzgutachten beauftragt, um sicherzustellen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zulässig werden. Dieses aktuelle Gutachten liegt der Planung zugrunde.

III. Naturschutz

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

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

Sachstand zu 09 - Nr. III:

Die Hinweise und Einwände sind zu beachten.

Dem Entwurf zum Bebauungsplan wurde ein Plan mit den externen Ausgleichsflächen beigelegt.

In der Pflanzenliste in der Grünordnungsplanung sind neben den niedrigen Sträuchern auch höhere heimische Straucharten aufgeführt, wie Haselnuss, Schlehe, Hartriegel, Holunder...), diese Liste ist eine Liste aus der für die Anpflanzung im Zuge der späteren Grünplanung (Freiflächengestaltung) Arten auszuwählen sind. Der angesprochene Punkt ist hierbei zu beachten.

IV. **Wasserrecht**

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

Schmutzwasser

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

Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.

Niederschlagswasser

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

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

zu beachten sind.

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

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

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

Sachstand zu 09 - Nr. IV:

Die Hinweise und Einwände sind zu beachten.

Wie stets sind – soweit erforderlich - im Zuge der Erschließungsplanung die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ist unter Nr. 12 zu finden.

V. **Sonstiges**

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

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

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

Sachstand zu 09 - Nr. IV:

Die Hinweise und Einwände sind zu beachten.

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

Beschluss zu Stellungnahme Nr. 09 (Landratsamt Bayreuth):

Die vorgebrachten Belange sind grundsätzlich zu beachten. Hinweise und teilweise Festsetzungen wurden soweit erforderlich ergänzt und sind auch bei weiteren Planungen zu beachten.

Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans verbleibt:

Fertige Erschließungs- und Detailplanungen, die vor Satzungsbeschluss gemacht werden, müssen bei Änderungen des Bauleitplans, umgeplant werden, diese werden deshalb zum aktuellen Verfahrensstand nicht beauftragt und können auch nicht in die Bauleitplanung eingearbeitet werden.

Ein Konflikt verbleibt auch in Bezug auf den Flächenverbrauch. Die vorliegenden Flächenausweisungen sind aus Sicht der Stadt Creußen notwendig, um den Bestand vorhandener Betriebe und Arbeitsplätze zu sichern. Diese Belange werden hier höher gewichtet, als der Verlust landwirtschaftlicher Flächen.

Ja 14 Nein 0

10 Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30.01.2023;

Kurzmitteilung

Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs.

2 BauGB, Bebauungs- und Grünordnungsplan mit

Änderung des Flächennutzungsplans für das

Gewerbegebiet „Bühl West / Ost“ in Creußen, Stadt

Creußen, VG Creußen, Landkreis Bayreuth - Projekt-Nr.:

07118-436

hier:

Stellungnahme AELF Bayreuth-Münchberg

<input checked="" type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/>	mit Landschaftsplan
Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB, Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplans für das Gewerbegebiet „Bühl West / Ost“ in Creußen, Stadt Creußen, VG Creußen, Landkreis Bayreuth - Projekt-Nr.: 07118-436			
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan	für das Gebiet <u>Bühl West/Ost</u>	
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan		

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

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Rahmen der vorzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg mit Datum vom 10.05.2021 eine Stellungnahme abgegeben. Diese wird vollumfänglich aufrechterhalten.

Sachstand zu 10:

Die Stellungnahme vom 10.05.2021 wird vollumfänglich aufrechterhalten (siehe unten).

Schreiben vom 10.05.2021:

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

Stellungnahme des Bereichs Landwirtschaft:

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

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020, wird dem Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen eine hohe Bedeutung zugemessen, da diese nicht nur Produktionsstandort für hochwertige Nahrungsmittel und Rohstoffe sind, sondern auch Funktionen für die Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft übernehmen. Es wird deshalb empfohlen, mit dem Verbrauch von landwirtschaftlicher genutzter Fläche sparsam umzugehen.

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

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

Stellungnahme des Bereichs Forsten:

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

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

Sachstand zu 10:

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

Beschluss zu Stellungnahme zu 10 (AELF Bayreuth):

Die vorgebrachten Belange sind zu beachten.

Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans verbleibt in Bezug auf den Flächenverbrauch.

Die vorliegenden Flächenausweisungen sind aus Sicht der Stadt Creußen notwendig, um den Bestand vorhandener Betriebe und Arbeitsplätze zu sichern. Diese Belange werden hier höher gewichtet, als der Verlust landwirtschaftlicher Flächen mit durchschnittlicher Ertragsfähigkeit.

Ja 14 Nein 0

11 Stellungnahme Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 29.12.2022;

Flächennutzungsplan Änderung nach § 8 Abs.3 BauGB (Parallelverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan)	
....Bebauungsplan	mit Grünordnungsplan
für das Gebiet	Gewerbegebiet „Bühl West / Ost“ in Creußen
<p>Die Planungsgrundlage entspricht nicht dem aktuellen Katasterstand, es fehlt das im Jahr 2021 gebildete Flurstück Nr. 511/1, Gmkg. Creußen, sowohl im Plan als auch im Beschrieb. Zu prüfen wäre auch, ob Flurstück Nr. 481 vollständig im beplanten Gebiet liegt. Die Umfangsgrenze des Baugebiets sowie zum Großteil die Flurstücksgrenzen der betroffenen Flurstücke sind noch nicht vollständig vermessen. Aus Sicht des ADBV besteht hier Handlungsbedarf in Form einer Abmarkung der Umfangsgrenze. 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. Seitens des Amt 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. Wir bitten um rechtzeitige Information, falls von Seiten der Stadt Creußen Vermessungsarbeiten betreffend eventueller Zerlegungen bzw. Grenzfeststellungen vorgesehen sind.</p>	

Sachstand zu Nr. 11:

Die Hinweise sind zu beachten.

Die aktuellen Alkisdaten wurden eingearbeitet.

Der Hinweis zu den Speedpipes wird zur Kenntnis genommen und bei 2.4 aufgenommen. Soweit erforderlich haben Abmarkungen zu erfolgen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan wird dem VM / ADBV sobald möglich zugestellt.

Beschluss zu Nr. 11 (ADBV Bayreuth):

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten.

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

Ja 14 Nein 0

12 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Hof vom 02.01.2023;

bezüglich des o.g. Vorhabens verweisen wir auf unsere Stellungnahme 1-4622-BT-5120/2021 vom 14.05.2021.

Stellungnahme mit Schreiben vom 14.05.2021

Beteiligung GE Bühl West-Ost, Creußen

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

1. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplanes sind uns derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Hinsichtlich etwaiger, uns unbekannter, Altlasten und deren weitergehenden Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) empfehlen wir ergänzend einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Bayreuth.

*Sachstand zu 12 - Ziff. 1:
Die Hinweise sind zu beachten.*

2. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz

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

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

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

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

Sachstand zu 12 - Ziff. 2:

Die Hinweise sind zu beachten.

Die Stellungnahme vom Zweckverband zur Wasserversorgung Creußener Gruppe und der Sachstand, sowie die Abwägung und der Beschluss hierzu sind unter Nr. 17 zu finden („Die Hinweise sind zu beachten und im Zuge weiterer Planungen / der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für die Überrechnung und - soweit erforderlich - eine Neuverlegung von Versorgungsleitungen sind von der Stadt Creußen zu tragen“).

Die Hinweise sind zu beachten.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist bereits eine Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage öffentlich zugänglicher Quellen (Übersichtsbodenkarte Bayern, Umweltatlas Boden, Denkmatalas Bayern...) erfolgt (siehe Ziff. 4.4 im Textteil).

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

3. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

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

Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Flächenversickerung oder Muldenversickerung auf den einzelnen Grundstücken vorteilhaft. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen (TrennGW).

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Versickerungsfähige Beläge sollen verwendet werden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterterrassen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

2.4

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

Einwendungen

1. Erschließung

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

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

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

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

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

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

- Leistungsfähigkeit gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen), unter Berücksichtigung des östlich gelegenen Knotenpunkts

- Befahrbarkeit mit Bemessungsfahrzeugen
- ausreichende Sichtverhältnisse (Anfahr-/Haltesichtweiten) nach RAL.

Rechtsgrundlagen
BauGB, BayBO, BayStrWG, FStrG, BImSchG, BImSchV

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahme oder Befreiungen)

2.5

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

1. Bepflanzung

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

*Sachstand: zu 13 - Ziff. 1:
Die Hinweise sind zu beachten.*

„Den Vorschlag einer Kreuzungsvereinbarung erstellt das StBA ... jeweils auf Grundlage der Detailplanung (kein Hindernis für die Bauleitplanung)“ (Besprechung mit dem StBA Bt am 27.04.2022).

Die Detailplanung usw. u.a. der Linksabbiegerspur erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung, nicht im Zuge der Bauleitplanung, ebenso die Erbringung der nötigen Nachweise.

*Sachstand zu 13 – 2.5, Ziff. 1:
Die Hinweise sind zu beachten.*

Beschluss zu Nr. 13 (Staatliches Bauamt Bayreuth):

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten.

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

Ja 14 Nein 0

14 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Kulmbach vom 12.01.2023;

Betreff: Stellungnahme: Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplans für das Gewerbegebiet "Bühl West / Ost" in Creußen
anbei übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zu oben aufgeführter Bauleitplanung in digitaler Form.

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

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

— Anhänge: —

ID7110_20230111_142429_Stellungnahme_BAGE-TFKP.pdf	219 KB
20210422_114524_Stellungnahme_BAGE-DFoNku.pdf	226 KB
Bestandsplan Gas.pdf	804 KB
Bestandsplan Strom.pdf	812 KB

Stellungnahme mit Schreiben vom 11.01.2023 Unser Zeichen: TFKP Ha 7110
(Datei ID7110_20230111_142429_Stellungnahme_BAGE-TFKP.pdf)

Ortsnetz Bühl

**Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB,
Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplans für das Gewerbegebiet „Bühl West / Ost“ in Creußen, Stadt Creußen, VG Creußen, Landkreis Bayreuth**

Mit dem Schreiben vom 22.04.2021, DFoNku Ha, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, welche weiterhin Ihre Gültigkeit behält.

Stellungnahme mit Schreiben vom 22.04.2021 Unser Zeichen: DFoNKu Ha
(Datei 20210422_114524_Stellungnahme_BAGE-DFoNKu.pdf)

Ortsnetz Bühl

Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB; Bebauungs- und Grünordnungsplan mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbegebiet Bühl West / Ost" in Creußen, Stadt Creußen, VG Creußen, Landkreis Bayreuth - Projekt Nr.: 07118-436

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

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

Kabel

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

Kabelplanungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Nieder- und Mittelspannungskabel sowie Verteilerschränke erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Sachstand: zu 14:

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

Transformatorstation

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

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

Sachstand: zu 14:

Die Hinweise sind zu beachten und sind im Zuge der Erschließungsplanung und -umsetzung zu berücksichtigen.

... siehe Beschluss.

Die Trafostation wird als Platzhalter in die Planung übernommen (Fl.Nr.507). Die genaue Lage ist im Zuge der Erschließungsplanung festzulegen (in Abstimmung mit dem Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Kulmbach).

Gasanlagen

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

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

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

Für Strom- und Gasanlagen gilt:

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

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

Sachstand: zu 14:

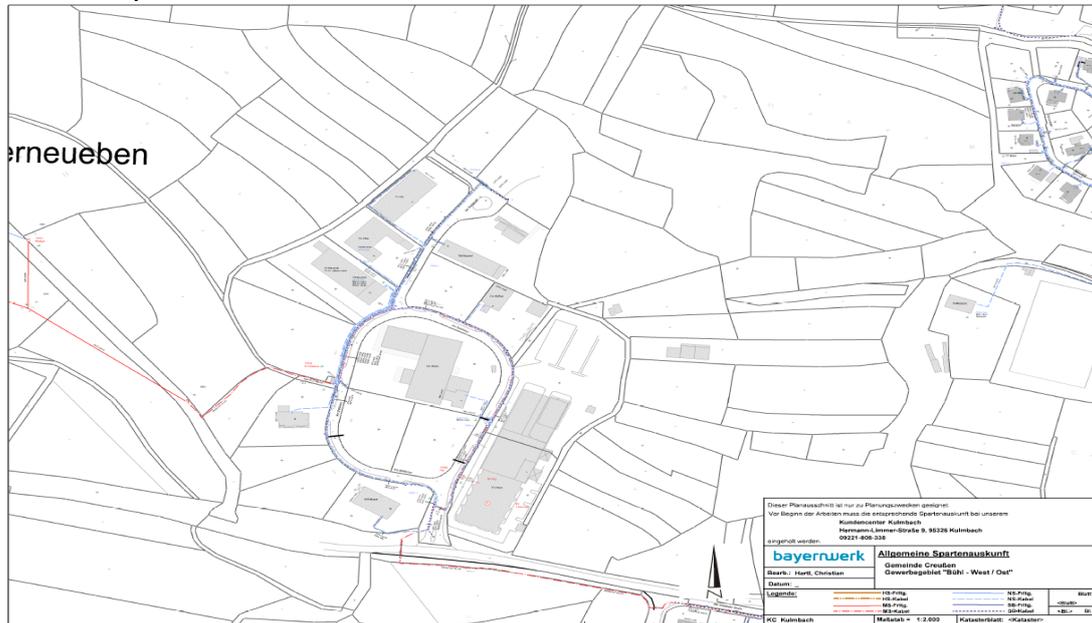
Die Hinweise sind zu beachten und sind im Zuge der Erschließungsplanung und -umsetzung zu berücksichtigen.

... siehe Beschluss.

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

Sachstand zu 14:
Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Leitungen wurden im Plan geändert bzw. ergänzt (gemäß Bestandsplan Strom, siehe Anlage)

Bestandsplan Strom:



Bestandsplan Gas:



Beschluss zu Stellungnahme Nr. 14 (Bayernwerk Netz GmbH):

Die angesprochenen Belange werden berücksichtigt.
Die Bayernwerk Netz GmbH ist frühzeitig zu informieren, der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen sind zu gewährleisten. Weitere Abstimmungen sollen im Zuge der Erschließungsplanung und -umsetzung erfolgen.
Es ist bei Bedarf eine Fläche für eine Transformatorstation durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu sichern.

Zwischen den vom Stellungnehmenden vertretenen Belangen und der Planung besteht kein Konflikt.

Ja 14 Nein 0

15 Stellungnahme Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Nürnberg vom 06.02.2023;

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01227369

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

Datum: 06.02.2023

Stadt Creußen, externe Ausgleichsflächen A-e-2 und A-e-3 (Teilfl. Fl. Nr. 351) zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplans für das Gewerbegebiet „Bühl West / Ost“ in Creußen, Projekt-Nr.: 07118-436

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.

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01227482

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

Datum: 06.02.2023

Stadt Creußen, Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplans für das Gewerbegebiet „Bühl West / Ost“ in Creußen, Projekt-Nr.: 07118-436

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

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

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

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Sachstand zu 15 :

Die Hinweise sind zu beachten und sind im Zuge der Erschließungsplanung und -umsetzung zu berücksichtigen.

... siehe Beschluss.

Anlagen (Datei „Creussen_Gewerbegebiet _Bühl West_Ost_VDG“, 6 Seiten): Lagepläne

**Beschluss zu 15 (Vodafone):**

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten. Der Leitungsträger ist frühzeitig zu informieren, der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen sind zu gewährleisten. Im Zuge der Erschließungsplanung und –ausführung haben weitere Abstimmungen zu erfolgen.

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

Ja 14 Nein 0**16 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 30.01.2023;**

Datum 30.01.2023

Betrifft **Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB, Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplans für das Gewerbegebiet „Bühl West / Ost“ in Creußen, Stadt Creußen, VG Creußen, Landkreis Bayreuth - Projekt-Nr.: 07118-436**

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.

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 09.05.2021 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Sachstand:

Es wird auf die Stellungnahme vom 09.05.2021 verwiesen, die unverändert weiter gilt (siehe unten).

DATUM 09.05.2021
BETRIFFT Stadt Creußen, VG Creußen, Landkreis Bayreuth;
Bebauungs- und Grünordnungsplan mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans
"Gewerbegebiet Bühl West / Ost" in Creußen
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

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

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

Zum Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom.

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

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

Sachstand zu 16:

Siehe die Hinweise im Textteil bei 2.4.

Die Hinweise sind auch im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

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

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine 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.

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

Sachstand zu 16:

Die Hinweise sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Beschluss zu 16 (Telekom):

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten.

Der Leitungsträger ist frühzeitig zu informieren, der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen sind zu gewährleisten. Abstimmungen sollen im Zuge der Erschließungsplanung und -umsetzung erfolgen.

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

Ja 14 Nein 0

17 Zweckverband zur Wasserversorgung Creußener Gruppe vom 17.02.2023;

Zweckverband zur Wasserversorgung Creußener Gruppe,
Bahnhofstraße 11, 95473 Creußen, Tel. 09270/989-0, Fax 09270/989-76

2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschaftsschutzgebietsverordnungen oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p>Das bestehende Gewerbegebiet „Bühl“ wird aktuell über eine Trinkwasserleitung DN 100 PVC versorgt. Über diese Leitung wird zusätzlich der Ortsteil Neueben versorgt. Bei größerer Wasserentnahme auf der Zuleitung wird bereits jetzt ein Problem mit niedrigen Druckverhältnissen festgestellt. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Bühl in westlicher und östlicher Richtung, ist zwingend eine hydraulische Überrechnung des Wasserversorgungsnetzes erforderlich. *</p>
*	<p><u>Zu 2.4 Einwendungen</u></p> <p>Da aus den veröffentlichten Unterlagen die Entnahmemenge für Trink- und Löschwasser nicht entnommen werden kann, kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme zu einer evtl. erforderlichen Vergrößerung der Versorgungsleitungen im o. g. Planungsbereich abgegeben werden.</p> <p>Die Kosten für die Überrechnung des Wasserversorgungsnetzes und eine evtl. erforderliche Neuverlegung größerer Versorgungsleitungen sind von der Stadt Creußen zu tragen.</p>

Sachstand:

Die Hinweise sind zu beachten und im Zuge weiterer Planungen / der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Bei Bedarf sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu ergreifen.

Beschluss zu 17 (Wasserversorgung Creußener Gruppe)

Die vorgebrachten Hinweise sind zu beachten. Die Kosten für die Überrechnung und - soweit erforderlich - eine Neuverlegung von Versorgungsleitungen sind von der Stadt Creußen zu tragen.

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

Ja 14 Nein 0

18 Stadt Bayreuth vom 09.01.2023;

1.	<p>Gemeinde Stadt Creußen Bahnhofstr. 11 95473 Creußen</p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan 12. Änderung <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <u>Gewerbegebiet Bühl - West/Ost</u> für das Gebiet</p>
	<p><input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan</p>

2.	Träger öffentlicher Belange
	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, e-mail-Adresse und Tel.-Nr.) Stadt Bayreuth, Luitpoldplatz 13, 95444 Bayreuth, stadtplanungsamt@stadt.bayreuth.de, 0921/25-1480
2.1.	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2.	<input checked="" type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen LEP-Ziele 5.3.1 und 5.3.2

Sachstand zu Nr. 18:

Die LEP-Ziele 5.3.1 und 5.3.2 sind Vorgaben der Landesplanung, welche nicht der Abwägung unterliegen: „Aus dem LEP (Stand 01.01.2020): „5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden“ – die Stadt Creußen ist ein sogenanntes „Grundzentrum“.

„Aus dem LEP (Stand 01.01.2020): 5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“

2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der vorliegenden Bauleitplanung der Stadt Creußen. Für die geplante Gewerbegebietserweiterung sind allerdings keine über § 8 BauNVO hinausgehenden Regelungen zum Einzelhandel vorgesehen.
	Es wird empfohlen, zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Bayreuth - aber auch im Creußener Stadtgebiet und weiteren Gemeinden - bauleitplanerische Einzelhandelsregelungen (z.B. Einzelhandelsausschluss, Feindifferenzierung, Sortimentsbeschränkungen) zu prüfen. Die Erhaltung und Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist ein wichtiger Belang der Stadt Bayreuth.

Sachstand zu Nr. 18:

Die Hinweise und Einwendungen sind grundsätzlich zu beachten.

Eine Prüfung durch das Bauamt der VG ist erfolgt. Im GE Bühl West / Ost ist keine Ansiedlung eines „Einzelhandelsgroßprojektes“ (gemäß LEP Ziff. 5.3.1 und 5.3.2) vorgesehen. Im Osten erfolgt die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes, die Flächen im Westen sind für die Erweiterungen (bisher drei Teilflächen mit zusammen ca. 17.000 m²) und Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe vorgesehen.

Weiter im Sachstand zu Nr. 18 (Erläuterung):

Aus der BauNVO (<https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/BauNVO.pdf>): „§ 8 Gewerbegebiete (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. (2) Zulässig sind 1. Gewerbebe-

triebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke. (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 3. Vergnügungsstätten.“

Beschluss zu Nr. 18 – Stadt Bayreuth:

Die vorgebrachten Hinweise und Einwendungen sind grundsätzlich zu beachten. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans verbleibt insofern, dass die Stadt Creußen eine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche hier nicht erkennt und deshalb weitergehende Regelungen nicht für nötig hält.

Ja 14 Nein 0

B Einwendungen und Hinweise von Bürgern und Verbänden im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2022 bis 03.02.2023 zur Entwurfsplanung wurde eine Stellungnahme eines Verbandes vorgebracht.

Es liegen keine Äußerungen / Einwendungen von Bürgern in diesem Verfahrensschritt vor.

Aufgrund der Äußerungen / Einwendungen von Bürgern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf, erfolgten vor Erstellung des Entwurfs der Bauleitplanung weitere Gespräche mit den betroffenen Bürgern. Die Ergebnisse liegen der weiteren Planung zugrunde (Entwurf und Endfassung).

19 Bayerischer Bauernverband vom 31.01.2023;

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbegebiet „Bühl West/Ost“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Bedenken und Einwendungen**

nach Rücksprache mit unserem Ortsobmann vor Ort, stehen dem Vorhaben grundsätzlich keine konkreten Planungen aus landwirtschaftlicher Sicht entgegen. Dennoch müssen folgende Belange der Landwirtschaft, bei der Planung mit aufgenommen und berücksichtigt werden:

Im Wesentlichen sind wir der Auffassung, dass landwirtschaftliche Grundstücke vorrangig für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion zu verwenden sind, denn der Boden ist die wichtigste Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Er ist nicht vermehrbar und deshalb als Ressource zur Lebensmitteleherzeugung in seinem Umfang begrenzt.

Daneben erfüllt der Boden zahlreiche andere Funktionen wie insbesondere die Regulierung des Naturhaushalts. Er ist Lebensraum für Tiere und Pflanzen und bietet zahlreiche Schutzwirkungen wie Wasserrückhalt und Wasserspeicherung, Erhalt der Biodiversität oder Kohlenstoffspeicherung. Der Landverbrauch und die Versiegelung der Flächen sollten sich also auf ein Minimum beschränken und die Schonung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen sollte zu den vorrangigen Kriterien zählen.

Wir möchten außerdem klarstellen, dass die generationenübergreifende land- und forstwirtschaftliche Landbewirtschaftung die wertvolle und vielfältige Kulturlandschaft Bayerns hervorgebracht hat und damit auch weiterhin einen attraktiven Lebens-, Wirtschafts-, Natur- und Kulturraum sichert. Der Grundsatz „Schützen durch Nützen“ sollte deshalb als Leitlinie gesehen werden.

Für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im engeren und auch weiteren Umfeld des geplanten Projekts kann das Vorhaben ein Problem darstellen. Durch den Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche entsteht eine zunehmende Flächenknappheit, die sich in mehrerlei Hinsicht negativ auf landwirtschaftliche Betriebe auswirkt. So ist z.B. mit einem steigenden Pacht- und Kaufpreis aufgrund der

.../2

knapper werdenden Nutzfläche zu rechnen. Betriebe, die auf landwirtschaftliche Nutzflächen angewiesen sind, um einerseits bestimmte gesetzliche Anforderungen (z.B. Düngeverordnung) zu erfüllen und andererseits das nötige betriebliche Wachstum gewährleisten zu können, kommen im engeren und weiteren Umgriff erschwert zu Ersatz- bzw. Pachtflächen. Es sollte geprüft werden, ob den derzeitigen Bewirtschaftern der gegenständlichen Fläche eine alternative landwirtschaftliche Nutzfläche angeboten werden kann.

Sollten Zufahrten zu umliegenden Grundstücken, Drainagen oder Ähnliches durch die Planungen bzw. deren Ausführung betroffen sein, muss entsprechender Ersatz nach Rücksprache mit den Betroffenen Eigentümern und Bewirtschaftern geschaffen werden.

Die Feldwege/Zufahrten, welche jeweils an die Sonderbaufläche angrenzen, müssen während der Bauphase und auch danach den landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zugänglich sein. Einfriedungen und die geplanten landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen sind so zu errichten, dass sie keinen negativen Einfluss auf die Befahrbarkeit landwirtschaftlicher Wege und Flächen haben. Um Schäden an landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten und an den Bepflanzungen selbst zu vermeiden, sollte die Bepflanzung im ausreichenden Abstand (mindestens 4 m) vom Feldweg bzw. den landwirtschaftlichen Grundstücken erfolgen. Wir verweisen an dieser Stelle u.a. auf Art. 29 Abs. 2 BayStrWG. Die Befahrbarkeit der Wege mit landwirtschaftlichen Maschinen, auch mit Überbreite muss zu jedem Zeitpunkt sichergestellt sein. Die Einfriedung muss so gestaltet sein, dass hinter liegende land- und forstwirtschaftliche Flächen jederzeit erreichbar sind sowie nicht negativ durch Schattenwurf, Laubwurf, Nährstoff- und Wasserentzug beeinflusst werden. Hecken müssen deshalb vom Bauwerber entsprechend gepflegt werden. Zur Sicherung dessen ist dies zur Bedingung für die Baugenehmigung zu machen.

Es ist dem Planungsträger vorzuschreiben, die Wege während der Bauzeit, des Betriebes und beim Rückbau der Anlage schonend in Anspruch zu nehmen, die entsprechenden Tonnagen zu beachten und es ist ihm aufzugeben, bei Beschädigung des gesamten Wegekörpers diesen wieder auf seine Kosten instand zu setzen. Ein Beweissicherungsverfahren im Vorfeld kann hier sehr hilfreich sein.

Des Weiteren verweisen wir nochmals darauf, dass Staub- und Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzflächen hervorgerufen werden, von den Gewerbetreibenden zu dulden sind. Gleiches gilt sinngemäß für Steinschlag, der auch beim ordnungsgemäßen Einsatz der Geräte nicht ausgeschlossen werden kann.

Sachstand zu 19:

Die Hinweise sind grundsätzlich zu beachten.

Die vorliegenden Flächenausweisungen sind aus Sicht der Stadt Creußen notwendig, um den Bestand vorhandener Betriebe zu sichern; siehe auch den Bedarfsnachweis im Textteil zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Sachstand zu 19 – zum Punkt Feldwege / Zufahrten:

Die Hinweise sind zu beachten.

Festsetzungen zu Pflanzabständen sind unter Ziff. 1.15 enthalten. Weitere Hinweise zu Bepflanzungen und Drainagen sind im Textteil unter Ziff. 2.5 enthalten.

*Die an landwirtschaftliche Flächen angrenzenden Grünflächen können, da im Besitz der Stadt, im Sinne des Einwenders gepflegt werden.
An die Baugenehmigung angrenzender Gewerbeflächen kann dies nicht gekoppelt werden.*

Sachstand zu 19 – zu Emissionen: die Hinweise sind zu beachten und sind im Textteil bei den Hinweisen aufgeführt bzw. wurden ergänzt (siehe Textteil, Ziff. 2.1).

im Anhang senden wir das Formblatt zurück.

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

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

(Der handschriftliche Text bei 2.5 nochmal in Druckschrift:

„Wir bedauern den Verlust wertvoller landw. Produktionsfläche. Die Gewerbegebietsausweisung im Stadtgebiet sollte sich dennoch auf Gewerbegebiet Bühl konzentrieren und möglichst an anderer Stelle z.B. in Neuenreuth zurückgenommen werden.“)

Sachstand: Siehe auch den Bedarfsnachweis im Textteil zur vorbereitenden Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplans).

Beschluss zu Stellungnahme Nr. 19 (Bayerischer Bauernverband:

Die vorgebrachten Hinweise / Einwendungen sind grundsätzlich zu beachten. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt insofern vor:
Die vorliegenden Flächenausweisungen sind aus Sicht der Stadt Creußen notwendig, um den Bestand vorhandener Betriebe und wohnortnahe Arbeitsplätze zu sichern. Diese Belange werden hier höher gewichtet, als der Verlust dieser landwirtschaftlichen Flächen.

Ja 14 Nein 0

Billigungs-, Feststellungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat billigt die Endfassung des qualifizierten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Gewerbegebiet „Bühl West/Ost“ in Creußen sowie die Endfassung der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB für das Gewerbegebiet „Bühl West/Ost unter Berücksichtigung der im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB gefassten Beschlüsse, jeweils in der Fas-

sung vom 13.03.2023, stellt die Änderung des Flächennutzungsplans fest und beschließt den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.03.2023 als Satzung.

Ja 14 Nein 0

21. **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); 5. Änderung Bebauungsplan "GALGENBERG" in Creußen, Bereich Sportanlage; 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 20.02.2023 und vom Inhalt der durch das Planungsbüro IVS GmbH, Kronach, vorgelegten Abwägungsvorschläge vom 13.02.2023. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den Bauleitplan die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) nach Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Creußen vom 16.12.2022, Ausgabe 25, in der Zeit vom 27.12.2022 bis einschließlich 03.02.2023 durchgeführt wurde. Den Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21.12.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme zu der Bauleitplanung bis zum 03.02.2023 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:

- Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, Hof.
- Kreisbrandrat Hermann Schreck, Weidenberg.
- Stadtwerke Bayreuth.
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Haager Gruppe.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Bauleitplanung, München.
- Bund Naturschutz Creußen.
- Zweckverband zur Wasserversorgung der "Creußener Gruppe".
- Gemeinde Prebitz.
- Stadt Pegnitz.
- Gemeinde Emtmannsberg.
- Gemeinde Hummeltal.

Wird zur Kenntnis genommen.

A 2. Folgende Nachbargemeinde, 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. Wasserwirtschafts Hof, Stellungnahme vom 02.01.2023.
- b. PLEdoc, Essen, Stellungnahme vom 13.02.2023.
- c. Staatliches Bauamt Bayreuth, Stellungnahme vom 19.01.2023.
- d. Gemeinde Speichersdorf, Stellungnahme vom 29.12.2022.
- e. Stadt Bayreuth, Stellungnahme vom 09.01.2023.
- f. Markt Schnabelwaid, Stellungnahme vom 16.01.2023.
- g. Gemeinde Haag, Stellungnahme vom 20.01.2023.

Beschluss:

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

Ja 14 Nein 0**A 3. Folgende Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben zu berücksichtigende Stellungnahmen abgegeben:****01 Stellungnahme Regierung von Oberfranken, Bayreuth, vom 01.02.2023:****Baurechtliche Stellungnahme****Prüfungstiefe**

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

Auf folgendes wird hingewiesen:

Geltungsbereich

Aus Gründen der Rechtsklarheit regen wir an, in der Planzeichnung den (bisherigen) Geltungsbereich des B-Plans anzudeuten.

Gebäudehöhen

Wir regen an, angesichts der bei größtmöglicher Ausnutzung der Festsetzungen (Baugrenzen, Zahl, der VG, DN) möglichen Baukörper zusätzlich die max. zulässige Wand- und Firsthöhe festzusetzen.

Baugrenzen, Abstandsflächen

Zum Schutz des Nachgargebäudes auf FlNr. 432/4 regen wir an,

- die Festsetzung "die Abstandsflächenregelungen des Art 6 BayBO finden Anwendung" aufzunehmen und
- im südlichen Bereich eine Rücknahme der Baugrenzen und/oder eine Reduzierung der Zahl der VG zu prüfen.

Einfriedungen

Nach den textlichen Festsetzungen sollen die übrigen Festsetzungen des B-Plans bestehen bleiben. Es sollte daher geprüft werden, ob die Festsetzungen des bestehenden B-Plans unter B.1.6 mit den Regelungen für Kindergärten vereinbar sind.

Umweltrelevante Stellungnahmen

Rein vorsorglich möchten wir auf folgendes hinweisen:
Gem. § 4 a Abs. 4 Satz 1, § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind auch die "wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" sowohl in Papierform als auch in Internet sowie im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung auszulegen. Hierzu zählen i.d.R. auch die Äußerungen der beteiligten Fachbehörde und -stellen.

Wir bitten, dies bei der Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Vorschlag für das weitere Verfahren:

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

Zentrales Landesportal für die Bauleitplanung

Wir regen an, die Verlinkung (Zielseite) zu prüfen.

Würdigung des Sachverhalts:**Prüfungstiefe:**

Die Hinweise der Regierung sollten zur Kenntnis genommen werden.

Geltungsbereich:

Der Anregung auf Darstellung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Galgenberg“ sollte nachgekommen werden.

Gebäudehöhe:

Es wird empfohlen, die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen festzusetzen. Dem Vorschlag sollte nachgekommen werden.

Baugrenzen, Abstandsflächen:

Die Festsetzung bezüglich der Einhaltung der Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Eine Zurücknahme der Baugrenzen zum Grundstück Flur-Nr. 432/4 zum Schutz des bestehenden Gebäudes „Am Hohen Weg 17“ ist bei Einhaltung der Abstandsflächen nicht erforderlich, weil dadurch der Erhalt von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen sichergestellt werden kann.

Einfriedungen:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Galgenberg, 2. Änderung“ ist eine maximale Höhe der Einfriedung von 1,60 Meter zulässig. Dies sollte auch für eine Kindertagesstätte ausreichend bemessen sein.

Umweltrelevante Stellungnahmen:

Der Hinweis zur Auslegung eingegangener umweltrelevanter Stellungnahmen sollte zur Kenntnis genommen werden.

Vorschlag für das weitere Verfahren:

Da jedem am Verfahren Beteiligten eine Ablichtung über die Behandlung seiner Stellungnahme zugesandt wird, erscheint eine Kennzeichnung der geänderten Passagen nicht erforderlich bzw. würde wohl eher zu einer Verwirrung führen.

Zentrales Landesportal für die Bauleitplanung:

Die Stadt Creußen ist mit dem Zentralen Landesportal verlinkt. Die Verlinkung wird nochmals geprüft.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, Bayreuth, vom 01.02.2023 zur Kenntnis. Den Anregungen zu den Punkten „Geltungsbereich“, „Gebäudehöhe“ und „Baugrenzen, Abstandsflächen“ wird, wie oben dargelegt, nachgekommen.

Ja 14 Nein 0

02 **Stellungnahme Landratsamt Bayreuth, vom 02.02.2023;**

I. Baurecht

Vorhaben:	5. Änderung des Bebauungsplanes "Galgenberg"
Gemarkung:	Creußen
Flurstück(e):	432/2, 432/1, 432/6

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Bayreuth nimmt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur **5. Änderung des Bebauungsplanes „Galgenberg“** (Stand: 17.10.2022) wie folgt Stellung:

1. **Baurecht**

Aus städtebaulicher sowie bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Galgenberg“ und die Umnutzung des Areals zur zweigruppigen Kindertagesstätte grundsätzlich keine Bedenken. Wir möchten allerdings auf nachfolgende Hinweise und Informationen aufmerksam machen und bitten um Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen.

1. Den Planunterlagen sollte noch ein Auszug aus dem Urplan, aus welchem der Änderungsbereich und die Änderung der einzelnen Festsetzungen ersichtlich werden, beigelegt werden.
2. Da auch die Haus-Nr. 3 (Gebäudeteil) vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffen ist, empfehlen ebenfalls innerhalb der Unterlagen die zukünftige Gebäudenutzung (der bereits vorhandenen Gebäude) noch exakter zu beschreiben.
3. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird nun im Änderungsplan nun mit 0,8 festgelegt. Somit wird der entsprechende Orientierungswert für die GRZ gem. § 17

BauNVO (für MI) um insgesamt 0,2 überschritten. Die Erhöhung bzw. Überschreitung wäre zu begründen und innerhalb der Unterlagen darzustellen.

4. Die Dachneigung soll für SD und PD im Änderungsplan auf 28°-48° Grad festgelegt werden. Dabei erscheint uns eine Dachneigung von bis zu 48° Grad insbesondere für Pultdächer für ziemlich hoch. Wir bitten um Überprüfung und ggf. Anpassung.
5. Wir empfehlen auch die Zufahrt und/oder Straßenverkehrsflächen zum Vorhabenbereich zeichnerisch sowie textlich darzulegen. Ebenfalls sollten ggf. Flächen für Stellplätze ergänzt werden.
6. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll laut Planunterlagen gem. § 6 BauNVO ein „Mischgebiet“ ausgewiesen werden. Hierbei ist zu erwähnen, dass ein „Mischgebiet“ klassischerweise durch die Durchmischung der vielfältigen Nutzungen gekennzeichnet ist. Im Vorhabenbereich soll jedoch offenbar lediglich eine bestimmte Nutzung (Kindertagesstätte) etabliert werden. Insofern stellt sich auch die Frage, ob bereits über weitere Möglichkeiten der städtebaulichen Zielsetzung und Festlegung der Art der baulichen Nutzung nachgedacht/diskutiert wurde. Abwägungsscheidungen, Festlegungen, städtebauliche Zielsetzungen, Planungswillen usw. sollten innerhalb der Planunterlagen genauer begründet und dokumentiert werden.
7. Die Geschossflächenzahl wurde im Änderungsplan nun mit IV (viergeschossig) festgelegt. Handelt es sich hierbei die Erfassung eines vorhandenen Baubestandes oder sollen Vergrößerungsbauten für die zweigruppige Kindertagesstätte stattfinden. Wir bitten um nähere Beschreibung.

Würdigung des Sachverhalts:

Auszug aus dem Urplan:

Der Forderung des Referats „Baurecht“ nach Aufnahme eines Auszugs aus dem „Urplan“ sollte nachgekommen werden, wobei davon ausgegangen wird, dass damit die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Galgenberg“ gemeint ist. Es kann lediglich der Plan selbst dargestellt werden, da die Festsetzungen, sollen diese lesbar sein, den Rahmen der Planung sprengen würden. Die Pläne sind aber jederzeit über den Bayernatlas oder das Zentralportal einsehbar.

Künftige Gebäudenutzung:

Die Bebauungsplanunterlagen sollten um entsprechende Aussagen ergänzt werden.

Zulässige Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht in etwa der derzeitigen Nutzung des Grundstücks. Eine Überschreitung des Orientierungswertes der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist daher notwendig, um die vorgesehene Nutzung auf dem Grundstück realisieren zu können, besonders auch im Hinblick auf die städtebaulich gewünschte Nachverdichtung im Bestand.

Dachneigung:

Es wird empfohlen, die bislang zulässige Dachneigung für Sattel- und Pultdächer von 28°-48° auf 28°-38° zu reduzieren.

Zufahrt:

Die Zufahrt zum Planungsgebiet sollte im Bebauungsplan dargestellt werden.

Art der baulichen Nutzung:

Gemäß Schriftverkehr mit der Stadt Creußen wurde die künftige Nutzung des Gebiets als „Mischgebiet“ im Vorfeld mit dem Landratsamt Bayreuth abgestimmt. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Zahl der Vollgeschosse:

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entspricht dem Gebäudebestand.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Bayreuth vom 02.02.2023 zur Kenntnis. Den Anregungen zu den Punkten „Auszug aus dem Urplan“, „Künftige Gebäudenutzung“, „Dachneigung“ und „Zufahrt“ wird, wie oben dargelegt, nachgekommen.

Ja 14 Nein 0

II. Wasserrecht

II. Wasserrecht

Das Vorhaben liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einem festgesetzten/vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Karstgebiet

Grundsätzlich gilt:

- Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.
- In der Begründung steht unter 10.1 fälschlicherweise Art. 90 BayWG.
- 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 Anzeigunterlagen 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.

Weitere Grundsätzliche Hinweise sind bereits in der Begründung berücksichtigt worden.

Generell ist das Wasserwirtschaftsamt Hof unbedingt am Verfahren zu beteiligen.

Abwasser:

Schmutzwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Seidwitz endete am 30.06.2021. Für die Kläranlage Lindenhardt wird aktuell die Auffassung geplant. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.

Niederschlagswasser

Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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.

Wir weisen darauf hin, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Der Punkt 10.1 (Entwässerung) der Begründung mit Umweltbericht (Vorentwurf) vom 17.10.2022 entspricht den Vorstellungen des Landratsamtes Bayreuth.

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

Ansprechpartnerin: Frau Schmitt, Tel.: 0921-728/425, E-Mail: christel.schmitt@lra-bt.bayern.de

Würdigung des Sachverhalts:

Grundsätzliches:

Die Rechtsgrundlage für eine Bauwasserhaltung sollte gemäß den Hinweisen des Referats „Wasserrecht“ in der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert werden.

Die Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sollten in die Planunterlagen aufgenommen werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Hof ist an diesem Verfahren beteiligt.

Schmutzwasser:

Die Hinweise zum Punkt „Schmutzwasser“ sollten zur Kenntnis genommen werden.

Niederschlagswasser:

Die Hinweise des Referats „Wasserrecht“ sollten, sofern noch nicht darin enthalten, in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes zur Kenntnis. Die Angaben des Referats „Wasserrecht“ werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Ja 14 Nein 0

III. Sonstiges

III. **Sonstiges**

Von Seiten der weiteren Fachstellen (FB 45 – Immissionsschutz, FB 45 – Naturschutz und Kreisbrandrat, Behindertenbeauftragten) wurden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.

Wir bitten darum, uns über den weiteren Fortgang dieser Bauleitplanung zu informieren und uns im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Würdigung des Sachverhalts:

Die Hinweise des Landratsamtes sollten beachtet werden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes zur Kenntnis. Die Hinweise werden beachtet.

Ja 14 Nein 0

03 **Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kulmbach, vom 13.01.2023;**

Ortsnetz Creußen

5. Änderung des Bebauungsplanes "Galgenberg", Stadt Creußen, Landkreis Bayreuth hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 21.12.2022, Projekt-Nr.: 1.71.16

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

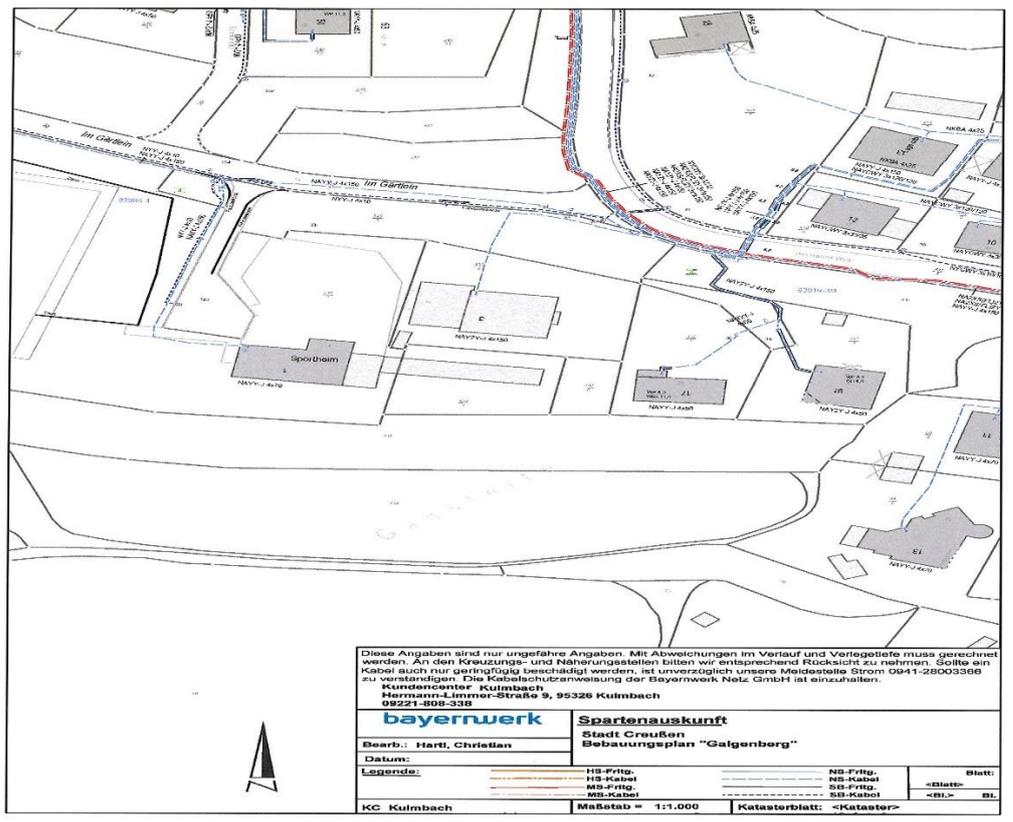
In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

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

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.

Freundliche Grüße



Würdigung des Sachverhalts:

In den öffentlichen Straßen liegt ein 20-kV-Mittelspannungskabel, das in die Planunterlagen aufgenommen werden sollte. Ebenso sollten die Hinweise des Bayernwerks in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kulmbach, vom 13.01.2023 zur Kenntnis. Die Versorgungsanlagen und die Angaben des Bayernwerks werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Ja 14 Nein 0

04 Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth, vom 30.01.2023:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG.

Der Bestandsplan dient zu Ihrer Information und ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt. Der Plan darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

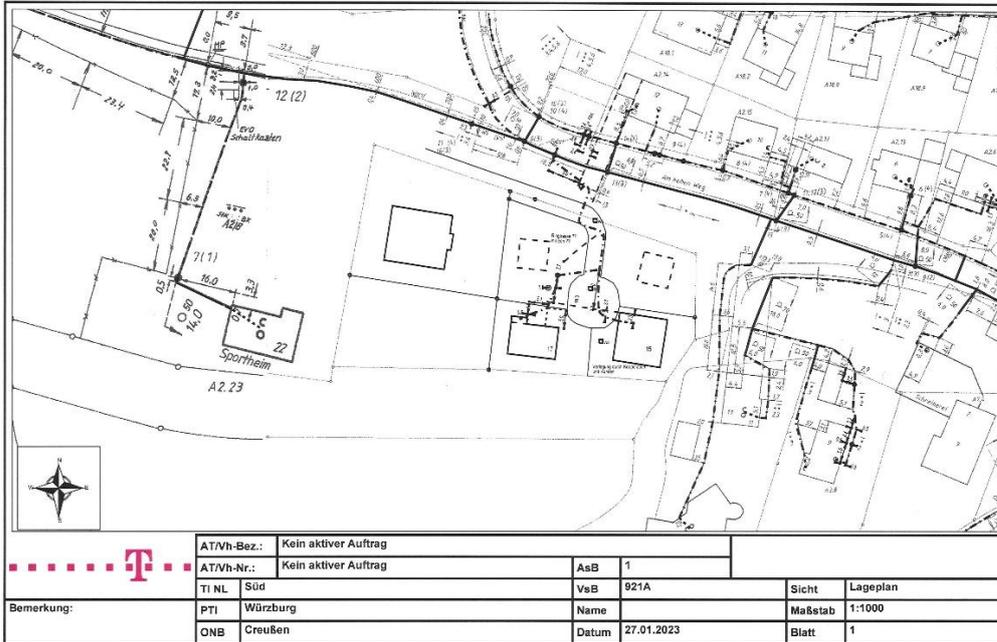
Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline unter der kostenfreien Rufnummer 0800 / 330 1903 in Verbindung setzt.

Zum Zweck der Koordinierungsmöglichkeiten bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche 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.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Würdigung des Sachverhalts:

Die Angaben der Telekom sollten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Bayreuth, vom 30.01.2023 zur Kenntnis. Die Angaben der Telekom werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Ja 14 Nein 0

05 Stellungnahme Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg, vom 07.02.2023;

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Südwestpark 15 * 90449 Nürnberg

IVS GmbH - Herr Köhler
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01227837
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 07.02.2023
Stadt Creußen, Projekt-Nr.: 1.71.16, 5. Änderung des Bebauungsplanes "Galgenberg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.12.2022.

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

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

Weiterführende Dokumente:

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

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Würdigung des Sachverhalts:

In die Begründung zum Bebauungsplan sollte ein Hinweis auf Versorgungsanlagen der Vodafone Deutschland GmbH aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg, vom 07.02.2023 zur Kenntnis. Die Angaben von Vodafone werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Ja 14 Nein 0

B. Abwägung Einwendungen und Hinweise von Bürgern/ -innen 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 14 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 des Bauleitplans erforderlich. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „GALGENBERG“ in der Fassung vom 13.03.2023, wird 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 den Entwurf des überarbeiteten Bauleitplans einschließlich der fortgeschriebenen Begründung durchzuführen.

Ja 14 Nein 0

22. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); 6. Änderung Bebauungsplan "GALGENBERG" in Creußen, Bereich gewerbliche Bauflächen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 und 4 BauGB; Fassung Billigungs- und Auslegungsbeschluss;

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Inhalt der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 27.02.2023 nebst dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans „GALGENBERG“. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans „GALGENBERG“ in der Fassung vom 13.03.2023 wird 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 den Entwurf des Bauleitplans einschließlich der Begründung durchzuführen.

Ja 14 Nein 0

23. Beschluss zur Bestimmung eines weiteren Bürgermeisters und der Änderung der Geschäftsordnung bzgl. der Bestimmung eines Referenten/einer Referentin für Natur, Landschaft und Artenschutz in der Geschäftsordnung;

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht der Verwaltung und beschließt die Geschäftsordnung wie folgt zu ändern:

1. In § 3 Abs. 6 der GO wird Willibald König-Zeußel vom Amt des Referenten für Natur, Landschaft und Artenschutz abberufen und Frau SR´in Denise Brendel zur Referentin im gleichen Wirkungskreis bestellt.
2. In § 16 Abs. 2 der GO wird SR Georg Freiberger zum weiteren Stellvertreter berufen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Geschäftsordnung entsprechend zu ändern.

Ja 14 Nein 0

24. Vollzug des Haushaltes; Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Förderung von Balkon-Solaranlagen;

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vermerk der Verwaltung und der Empfehlung des Finanzausschusses und beschließt den Antrag der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen und Unabhängigen abzulehnen.

Ja 10 Nein 4

25. Beratung und Beschlussfassung zum Antrag der FF Haidhof auf Anbauten am Feuerwehrhaus;

Beschluss:

Der Stadtrat Creußen nimmt Kenntnis vom Bericht der Verwaltung und beschließt:

1. Bezüglich des Anbaus sollen die städtischen Feuerwehrlhäuser insgesamt betrachtet werden und evtl. Baubedarf zunächst durch die Verwaltung erfasst werden. Die Durchführung der Baumaßnahme ist aus kostentechnischen Gründen 2023 nicht möglich. Dem Stadtrat ist im Laufe der kommenden Sitzungen zu berichten.
2. Die Kosten des Anbaus sollen im September als Kleinprojekt dem Wirtschaftsband A 9 gemeldet und hierzu ein Antrag gestellt werden. Es soll dadurch versucht werden, Fördermittel zu generieren. Die Ausführung soll frühestens 2024 in den Haushalt eingeplant werden.

Ja 14 Nein 0

26. Beratung und Beschlussfassung zu den Anregungen aus der Bürgerversammlung vom 19.10.2022;

Beschluss:

Der Stadtrat Creußen nimmt Kenntnis vom Protokoll der Bürgerversammlung vom 19.10.2022 und fasst folgende Beschlüsse:

1. Zum Vorschlag, im Journal auf die Stadtgeschichte hinzuweisen, wird 2. Bürgermeister Nols beauftragt sich federführend um die Veröffentlichungen zu kümmern.
2. Bezüglich der Anfrage zur Nichtdurchführung des Radwegebaus an der B 2 von Boden nach Creußen beschließt der Stadtrat Creußen an der Durchführung festzuhalten.
3. Bezüglich der Anfrage zur Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung für Fahrradfahren auf den Geh- und Radweg zwischen der Verbandsschule und Boden lehnt der Stadtrat Creußen eine Geschwindigkeitsbegrenzung ab.
4. Bezgl. der Anfrage hinsichtlich der Breitbandversorgung in der Sonnenhöhe tritt der Stadtrat dem Wunsch auf weiteren Ausbau einer Breitbandversorgung nicht näher. Die Versorgung mit schnellem Internet ist über Kabel Deutschland gegeben.

Ja 14 Nein 0

27. Anfragen und Bekanntgaben am Ende der öffentlichen Sitzung;

- 2. Bürgermeister Nols gibt ein Lob von Bürgern an den Bauhof weiter. Die Gehölzpflege wurde gut und bürgerfreundlich erledigt. Weiterhin lobt er auch den Hausmeister der auch in seiner dienstfreien Zeit immer bei Problemen kommt und weiterhilft.
- 2. Bürgermeister Nols weist auf ein neues Förderprogramm für Fahrradunterstände an Bahnhöfen hin.
- 3. Bürgermeister Ohlraun erkundigt sich nach der Verkehrsberuhigung in Gottsfeld.
- SR'in Renate van de Gabel-Rüppel erkundigt sich nach der Bepflanzung des Rektorengärtleins.

NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG

Gegen das Protokoll der Stadtratssitzung vom 13.02.2023 wurden keine Einwendungen erhoben. Es gilt somit als genehmigt.

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

Martin Dannhäuser
Erster Bürgermeister

Klaus Baumgärtner
Protokollführer