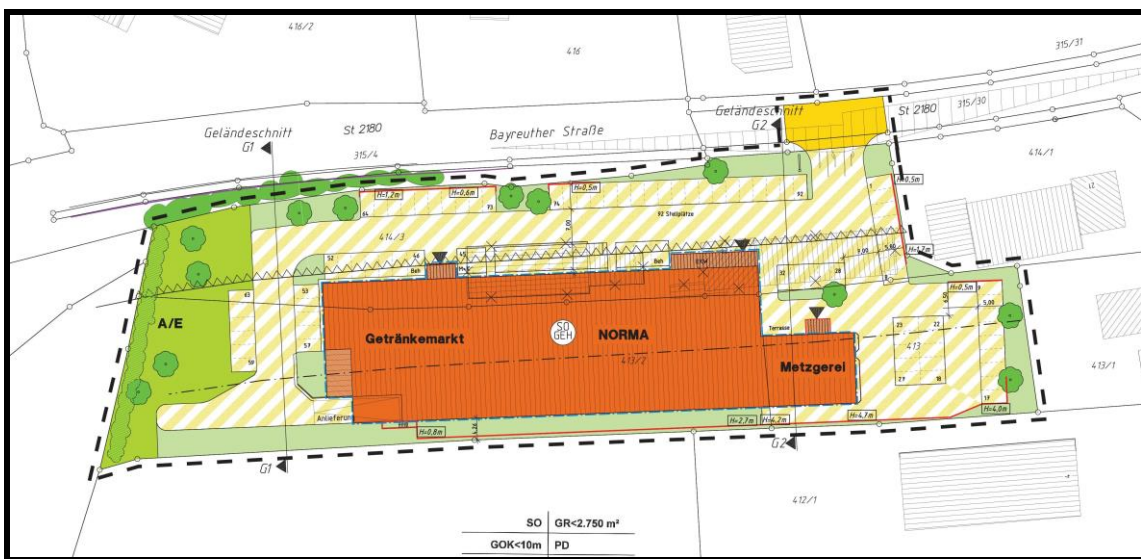


# Bauleitplanung

## Zusammenfassende Erklärung der Stadt Gefrees gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße“



### 1. Verfahrensverlauf

Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom 9. August bis 13. September 2019, vom 12. März bis 17. April 2020 und vom 20. Juli bis 21. August 2020 am Verfahren beteiligt. Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden in den öffentlichen Stadtratssitzungen vom 26. September 2019, 28. Mai 2020 und 24. September 2020 vorgenommen. Den Anregungen der Fachbehörden wurden auf deren Stellungnahmen hin Rechnung getragen. In der Stadtratssitzung am 24. September 2020 wurde der Bebauungsplan der Stadt Gefrees für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel an der Bayreuther Straße“ als Satzung beschlossen.

### 2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Die Firma NORMA, Lebensmittel-Filialbetrieb Stiftung & Co. KG, Lohmühlenweg 13, 91341 Röttenbach, sprach bei der Stadt Gefrees bezüglich der Errichtung eines Marktes vor. Zwischenzeitlich wurde ein Bauantrag auf „Neubau eines NORMA-Marktes, eines Getränkemarktes und einer Metzgerei-Filiale inklusive Werbeanlagen“ auf den Grundstücken Flur-Nummern 413, 413/2 und 414/3, alle Gemarkung Grünstein, eingereicht. Das Vorhaben wird barrierefrei errichtet.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt handelt, ist die Ausweisung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ erforderlich. Dazu muss ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 27. Juni 2019 beschlossen, die entsprechenden Verfahren einzuleiten.

### **3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit äußerte sich ein Bürger zur Umweltverträglichkeitsprüfung, zur Bedarfsprüfung, zum Umweltbericht, zu Ausgleichsflächen, zur Ableitung von Niederschlagswasser, zum Gehölzbestand, zu Schallschutzmaßnahmen, zu verkehrsrechtlichen Maßnahmen, zur Höhenlage baulicher Anlagen, zu Bodenversiegelung, Verkehrssituation und Immissionsschutz sowie zur Kostentragung; die Stellungnahme wurde vom Stadtrat abgewogen.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nannte Kreisbrandrat Hermann Schreck, Weidenberg, die Forderungen des abwehrenden Brandschutzes; dieser kann im Rahmen der Möglichkeiten gewährleistet werden. Von der PLEdoc GmbH, Essen, wurde auf eine Gasleitung der Gasversorgung Frankenwald aufmerksam gemacht, die in die Planunterlagen eingetragen wurde. Zum Umweltbericht sowie zum Kompensationsfaktor äußerte sich das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth; hier wurde darauf hingewiesen, dass für die Festlegung des Ausgleichsfaktors die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Bayreuth zuständig ist. Die Licht- und Kraftwerke Helmbrechts teilten mit, dass ein Anschluss an die Gasversorgung möglich ist; dieses wurde zur Kenntnis genommen. Vom Bayerischen Bauernverband, Geschäftsstelle Bayreuth-Kronach-Kulmbach, wurde auf Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sowie möglich Starkregenereignisse hingewiesen; die Angaben wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Zu Abwasserbeseitigung und Oberflächenwasser äußerte sich das Wasserwirtschaftsamt Hof; die Hinweise wurden ebenfalls in die Planunterlagen aufgenommen. Die Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Bayreuth, machte auf mögliche Emissionen der Autobahn aufmerksam; ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen. Auf bestehende Versorgungsanlagen macht die Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg, aufmerksam; auch hier wurde ein Hinweis in die Begründung eingearbeitet. Seitens des Landratsamtes Bayreuth äußerten sich das Referat „Baurecht“, der Behindertenbeauftragte, sowie die Referate „Wasserrecht“ und „Umwelt und Natur“; die Anregungen wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Das Staatliche Bauamt Bayreuth gab insgesamt acht Hinweise hinsichtlich der Staatsstraße, die ebenfalls Berücksichtigung fanden.

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH, Bayreuth, wurde auf bestehende Telekommunikationsanlagen aufmerksam gemacht; ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen. Abschließend kam von der Regierung von Oberfranken, Bayreuth, die Forderung, die Verkaufsf Flächen für Metzgereiverkauf und Imbiss getrennt aufzuführen; der Forderung wurde nachgekommen.

Von Nachbargemeinden wurden keine Anregungen vorgebracht.

Nach Abstimmung mit den Fachstellen wurden die Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung überarbeitet. Im Zuge dieser Auslegung wurden von einem Bürger wiederum Anregungen und Bedenken vorgetragen im Hinblick auf die Topographie, die Verkehrskonzeption, das Grün- und Freiflächenkonzept, die Entwässerung, Schallschutzmaßnahmen, Wirtschaft, Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen, zur Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten, auf zusätzliche Angaben und hinsichtlich der Kostentragungen; die geäußerten Hinweise wurden vom Stadtrat abgewogen.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange äußerte sich die Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kulmbach, zur künftigen Versorgung des Gebiets mit elektrischer Energie; die Angaben wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Von der PLEdoc Essen wurde erneut auf die bestehende Gasleitung hingewiesen, welche in die Planunterlagen aufgenommen wurde. Auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen die Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth, und das Wasserwirtschaftsamt Hof. Vom Bayerischen Bauernverband, Geschäftsstelle Bayreuth-Kronach-Kulmbach, wurde angeregt, eine Barriere gegen abfließendes Hangwasser vorzusehen; dies wurde in die Planunterlagen aufgenommen. Seitens des Landratsamtes Bayreuth äußerten sich die Referate „Baurecht“, „Wasserrecht“, „Umwelt und Natur“ und „Bautechnik“ sowie der Behindertenbeauftragte; den vorgebrachten Anregungen wurde nachgekommen.

Von den Nachbargemeinden wurden keine Einwände geäußert.

Nach Abstimmung mit den Fachstellen wurden die Planunterlagen nach Änderungen zur öffentlichen Auslegung überarbeitet. Im Zuge dieser Auslegung wurden von einem Bürger wiederum Anregungen und Bedenken vorgetragen im Hinblick auf die Topographie, die Entwässerung und Schallschutzmaßnahmen; die geäußerten Hinweise wurden vom Stadtrat abgewogen.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von der PLEdoc GmbH, Essen, erneut auf die bestehende Gasleitung hingewiesen, welche in die Planunterlagen aufgenommen wurde; auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wurde verwiesen. Auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen die Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth, und das Wasserwirtschaftsamt Hof. Vom Staatlichen Bauamt Bayreuth wird eine redaktionelle Klarstellung zur Lage von Absturzsicherungssystemen im Lageplan gefordert. Bezüglich der Zufahrt wird auf die Stellungnahme vom 12. September 2019 verwiesen, mit dem Staatlichen Bauamt konnte Einvernehmen erzielt werden. Ebenfalls auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung äußerte sich die Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kulmbach; die Angaben wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Auf vorhandene Anlagen verwies die Vodafone Kabel Deutschland GmbH, sofern diese verlegt werden müssten, seien die Kosten vom Bauherrn zu übernehmen; die Angaben wurden in die Planunterlagen aufgenommen. OaVon der PLEdoc Essen wurde erneut auf die bestehende Gasleitung hingewiesen, welche in die Planunterlagen aufgenommen wurde. Vom Bayerischen Bauernverband, Geschäftsstelle Bayreuth-Kronach-Kulmbach, wurde angeregt, eine Barriere gegen abfließendes Hangwasser vorzusehen; dies wurde in die Planunterlagen aufgenommen. Seitens des Landratsamtes Bayreuth äußerten sich die Referate „Baurecht“, und „Immissionsschutz“.

Von den Nachbargemeinden wurden keine Einwände geäußert.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden in der Stadtrats-Sitzung am 24. September 2020 abgewogen; in der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

#### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Umweltbelange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sowohl im Umweltbericht, als auch im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass kein Umweltbelang relevant beeinträchtigt wird.

Gefrees, im Oktober 2020

---

Oliver Dietel  
Erster Bürgermeister

---

(Dienstsiegel)