

Eingegangen

14. April 2020

IVS Ingenieurbüro GmbH



**Bayerischer  
Bauernverband**

**Geschäftsstelle Bayreuth  
Kronach - Kulmbach**

Bayerischer Bauernverband · Adolf-Wächter-Straße 1 a · 95447 Bayreuth

IVS GmbH  
Herrn Norbert Köhler  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Bayreuth  
Telefon: 0921 76462-0  
Telefax: 0921 76462-19  
E-Mail: Bayreuth@  
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 08.04.2020

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom  
5140/BT

**16. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für  
das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße“, Stadt Gefrees, Land-  
kreis Bayreuth  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
Unsere Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Köhler,

wie bereits im Schreiben vom 22.08.2019 von uns mitgeteilt wurde, weisen wir auf mögliche Einwirkungen von Staub- und Geruchsimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung hin. Ebenso auf die Zuleitung von Oberflächenabschwemmungen aus der angrenzenden Ackerfläche der Flur-Nr. 412 der Gemarkung Grünstein. Die Berücksichtigung unserer Bedenken und Hinweise in der Form, dass Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan in der Nr. 5.5. und 12.2.4. gemacht wurden, begrüßen wir grundsätzlich. Wir meinen jedoch, dass bezüglich einer möglichen Abschwemmung durch Starkregen oder in der Schneeschmelze bei der Begründung des Bebauungsplanes Auflagen enthalten sollten. Diese Auflagen sollten beinhalten, dass zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche eine möglichst 50 cm hohe Barriere errichtet werden sollte, die abfließendes Wasser sicher ableitet.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Walter

**Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts**

Adolf-Wächter-Straße 1 a · 95447 Bayreuth · Telefon 0921 76462-0 · Telefax 0921 76462-19

Bayreuth@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer: 143/241/01099

Sparkasse Bayreuth · Konto 570 005 496 · BLZ 773 501 10 · IBAN: DE24 7735 0110 0570 0054 96 · BIC: BYLADEM1SBT  
VR Bank Bayreuth-Hof · Konto 6 016 219 · BLZ 780 608 96 · IBAN: DE38 7806 0896 0006 0162 19 · BIC: GENODEF1HO1



Landratsamt Bayreuth, 95440 Bayreuth

E-Mail

[info@ivs-kronach.de](mailto:info@ivs-kronach.de)

Firma

IVS GmbH

Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

**Ihre Nachricht:**

**Unsere Zeichen:** FB41-1063/2019

**Ansprechpartner:** Frau Gertrud Barthelmann, Zimmer 322

**Telefon:** 0921 728-367

**Telefax:** 0921 728-88-367

**E-Mail:** [gertrud.barthelmann@lra-bt.bayern.de](mailto:gertrud.barthelmann@lra-bt.bayern.de)

Datum

14.04.2020

**Vorhaben:** 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße" und zwei weitere Grundstücke

**Grundstück:**

**Gemarkung:** Grunstein

**Flurstück(e):** 413 413/2 413/3 412/7 412

**Verfahrensträger:** Gefrees  
, 95482 Gefrees

Anlagen:

1 Stellungnahme Wasserrecht

1 Stellungnahme Behindertenbeauftragter

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Bauleitplanung (Stand: 26.09.2019) nimmt das Landratsamt Bayreuth gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellung wie folgt:

I. **Baurecht**

Entgegen unserem Schreiben vom 12.09.2019 im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Verfahrensvermerke weiterhin unvollständig bzw. fehlerhaft. Sie wurden nicht wie in den Unterlagen zur „Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen“ angegeben, ergänzt.

Das gleiche gilt für die Stellungnahme des Wasserrechtes und des Behindertenbeauftragten aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB. Es ist nicht ersichtlich, dass diese tatsächlich bei der Überarbeitung der Unterlagen berücksichtigt worden sind.

**Dienstgebäude:**

Markgrafenallee 5  
95448 Bayreuth

Telefon 0921 7280

Telefax 0921 728880

E-Mail [poststelle@lra-bt.bayern.de](mailto:poststelle@lra-bt.bayern.de)

Internet: [www.landkreis-bayreuth.de](http://www.landkreis-bayreuth.de)

**Bankverbindungen:**

Sparkasse Bayreuth  
IBAN DE36 7735 0110 0570 0012 06

Postbank Nürnberg  
IBAN DE11 7601 0085 0019 8108 51

Gläubiger-ID: DE97LRA00000048275

**Öffnungszeiten:**

Mo. 7.30 bis 14.00 Uhr

Di. 7.30 bis 14.00 Uhr

Mi. 7.30 bis 12.00 Uhr

Do. 7.30 bis 17.00 Uhr

Fr. 7.30 bis 13.00 Uhr



Eine weitergehende/abschließende Beurteilung der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist deshalb nicht möglich.

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

Bereits jetzt weisen wir darauf hin, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigungspflichtig ist.

Wir bitten zur Genehmigung folgende Unterlagen vorzulegen:

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

Die Stadt Gefrees erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



Barthelmann  
Reg.-Amtfrau

## **Barthelmann, Gertrud**

---

**Von:** Heuschmann, Simone  
**Gesendet:** Donnerstag, 2. April 2020 15:33  
**An:** Barthelmann, Gertrud  
**Betreff:** AW: Gefrees; 16 Änderung des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet "Großfl. Einzelhandel" und weitere Flächen; § 4 Abs. 2 BauGB, BV1063/2019

Hallo Frau Barthelmann,

### Schmutzwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Klaranlage Gefrees endet am 31.12.2020.

Diese wurde mit Auflagen verbunden (u.a. Vorlage einer Fremdwassersanierungsplanung, überarbeitete Antragsunterlagen).

Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Klaranlage 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 gesammelten 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 Niederschlagswasser eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Generell wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof hinweisen.

Mit freundlichen Grüßen

### **Simone Heuschmann**

Fachbereichsleiterin

Umwelt und Natur - Landratsamt Bayreuth

E-Mail: [simone.heuschmann@lra-bt.bayern.de](mailto:simone.heuschmann@lra-bt.bayern.de) - Telefon: +49(921)728-299 - Telefax: +49(921)728-88-299

---

**Von:** Barthelmann, Gertrud

**Gesendet:** Mittwoch, 18. März 2020 10:52

**An:** Heuschmann, Simone <Simone.Heuschmann@lra-bt.bayern.de>

**Betreff:** Gefrees; 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet "Großfl. Einzelhandel" und weitere Flächen; § 4 Abs. 2 BauGB; BV1063/2019

Mit freundlichen Grüßen

Gertrud Barthelmann

Gertrud Barthelmann

Landratsamt Bayreuth - Markgrafentallee 5 - 95448 Bayreuth

Telefon: +49(921)728-367 - Telefax: +49(921)728-88-367

E-Mail: [gertrud.barthelmann@lra-bt.bayern.de](mailto:gertrud.barthelmann@lra-bt.bayern.de)

Internet: <https://www.landkreis-bayreuth.de>

Öffnungszeiten / Kontakt: <https://www.landkreis-bayreuth.de/zeiten>

Landratsamt Bayreuth  
Behindertenbeauftragter  
Markgrafentallee 5  
95444 Bayreuth

**Vorhaben:** 16 Änderung des Flächennutzungsplanes für Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße" und zwei weitere Grundstücke  
**Grundstück:**  
**Lagedaten:** Gemarkung Grünstein, Flurstücke 413, 413/2, 413/3, 412/7, 412  
**Verfahrensträger:** Gefrees  
, 95482 Gefrees  
**Aktenzeichen:** FB41-BV 1063/2019

### Stellungnahme Bauleitplanung

Ansprechpartner.

Herr Scherer, Tel. 0921 728-275, E-Mail: [klaus.scherer@lra-bt.bayern.de](mailto:klaus.scherer@lra-bt.bayern.de)

keine Bedenken

Bedenken (ggf. mit Angabe der Rechtsgrundlage): Es fehlen konkrete Aussagen, über die noch zu planende und auszuführende Erschließung des öffentlichen Verkehrs- und Freiraumes (wie z. B. Gehwege, Querungsstellen).  
Bei entsprechender Flächenverfügbarkeit wird empfohlen, die Ausstattung der öffentlichen Infrastruktur entsprechend DIN 18040 Teil 3 Barrierefreies Bauen -Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum- zu planen.

Anregungen, Vorschläge:

---

06.04.2020

---

Scherer

Landratsamt Bayreuth  
FB41 – 6102 BV 1063/2019

Landratsamt Bayreuth  
Behindertenbeauftragter  
Markgrafenallee 5  
95444 Bayreuth

Anlagen:

- 1 Planentwurf mit Begründung g.R
- Planung steht auf der Homepage der Gemeinde
- Vorgang liegt im Kartenraum (Zi Nr. 324) zur Einsicht
- Unterlagen in digitaler Akte archiviert
- 

**Bauleitplanung**

**Vorhaben:** 16 Änderung des Flächennutzungsplanes für Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße" und zwei weitere Grundstücke

**Grundstück:**

**Lagedaten:** Gemarkung Grunstein, Flurstücke 413, 413/2, 413/3, 412/7, 412

**Verfahrensträger:** Gefrees  
, 95482 Gefrees

Das Landratsamt ist im Rahmen **der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** um Stellungnahme zu dem beigefügten Planentwurf gebeten worden.

Wir bitten daher (soweit erforderlich, unter Angabe der Rechtsgrundlage) bis spätestens

**09.04.2020**

um Mitteilung, ob frühere Äußerungen fachgerecht abgewogen worden sind und/oder sich, insbesondere auch durch Planänderungen, neue Gesichtspunkte hinsichtlich

- des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung,
- Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht auslösen,
- Rechtlicher Einwendungen, über die sich die Gemeinde nicht hinwegsetzen kann,
- eigener Planungen, die zu berücksichtigen sind,
- sonstiger fachlicher Informationen, Anregungen und Hinweisen

ergeben haben. Die Stellungnahme kann auch direkt gegenüber der Gemeinde abgegeben werden. In diesem Fall wird um Übersendung einer Kopie gebeten. Zur Abstimmung von Außendiensten bitten wir um Mitteilung, falls ein Ortstermin beabsichtigt ist.

Bayreuth, den 14.04.2020  
Landratsamt - Bauverwaltung



Landratsamt Bayreuth, 95440 Bayreuth

E-Mail

info@ivs-kronach.de

Firma

IVS GmbH

Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

**Ihre Nachricht:**

**Unsere Zeichen:** FB41-1062/2019

**Ansprechpartner:** Frau Gertrud Barthelmann, Zimmer 322

**Telefon:** 0921 728-367

**Telefax:** 0921 728-88-367

**E-Mail:** gertrud.barthelmann@lra-bt.bayern.de

Datum

15.04.2020

**Vorhaben:** Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße"

**Grundstück:**

**Gemarkung:**

Grünstein

**Flurstück(e):**

413 413/2 414/3

**Verfahrensträger:**

Gefrees

, 95482 Gefrees

Anlagen.

1 Stellungnahme Naturschutz

1 Stellungnahme Wasserrecht

1 Stellungnahme Behindertenbeauftragter

2 bautechnische Stellungnahmen

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Köhler,

zur oben genannten Bauleitplanung (Stand: 26.09.2019) nimmt das Landratsamt Bayreuth gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellung wie folgt:

**I. Baurecht**

Der Vortrag in unserem Schreiben vom 12.09.2019 im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde laut den übermittelten Unterlagen wohl gewürdigt.

Entsprechende Ergänzungen oder Einarbeitungen haben aber offensichtlich weder in der zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzung der Bebauungsplan-Urkunde noch in der Begründung stattgefunden. Eine weitergehende/abschließende baurechtliche Würdigung

**Dienstgebäude:**

Markgrafenallee 5  
95448 Bayreuth

Telefon: 0921 7280

Telefax: 0921 728880

E-Mail: poststelle@lra-bt.bayern.de  
Internet: www.landkreis-bayreuth.de

**Bankverbindungen:**

Sparkasse Bayreuth  
IBAN: DE36 7735 0110 0570 0012 06

Postbank Nürnberg  
IBAN: DE11 7601 0085 0019 8108 51

Gläubiger-ID: DE97LRA00000048275

**Öffnungszeiten:**

Mo: 7.30 bis 14.00 Uhr

Di: 7.30 bis 14.00 Uhr

Mi: 7.30 bis 12.00 Uhr

Do: 7.30 bis 17.00 Uhr

Fr: 7.30 bis 13.00 Uhr





der Unterlagen mit Stand 26.09.2019 ist deshalb nicht möglich. Auf das Telefonat mit Herrn Köhler vom 07.04.2020 wird Bezug genommen.

Hier eine – nicht abschließende – Auflistung der mit Schreiben vom 12.09.2019 bereits angesprochenen Punkte, die in der aktuellen Fassung nicht Eingang gefunden haben:

- Nach wie vor fehlt die Darstellung/Festsetzung zu öffentlichen Verkehrsflächen
- Die externen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind weder zeichnerisch noch textlich in der Bebauungsplan-Urkunde ersichtlich
- Die wegen der unregelmäßigen Topografie empfohlenen Systemschnitte sind nicht enthalten.
- Baugrenzen sollen zwar laut „Abwägung“ enthalten sein, finden sich jedoch weder in der planerischen noch in der textlichen Festsetzung. Vielmehr sollen gemäß Ziffer 1.1.1 die ausgewiesenen Sondergebietsflächen vollständig überbaubar sein. „Eine Baugrenze wird nicht festgesetzt“. Dies ist widersprüchlich
- Vom Behindertenbeauftragten wurde bereits im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Konkretisierung zur DIN 18040-1 gefordert. Diese Konkretisierung ist nicht erfolgt.

Aufgrund der vorstehenden Unklarheiten und offenen Fragen sehen wir die Anforderungen an die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB derzeit nicht erfüllt. Das Verfahren ist nach tatsächlich erfolgter Überarbeitung der „Bebauungsplan-Urkunde“ und der dazu gehörigen Begründung erneut durchzuführen (§ 4 a Abs. 3 BauGB)

Zur Ergänzung unserer Unterlagen bitten wir um Übersendung der Stellungnahme der Regierung von Oberfranken und des Staatlichen Bauamtes Bayreuth.

Im Übrigen verweisen wir auf die beiliegenden beiden bautechnischen Stellungnahmen

## II **Naturschutz, Wasserrecht, Behindertenbeauftragter**

Auf die beiliegenden Stellungnahmen wird hingewiesen.

Ansprechpartner:

Frau Heuschmann, Tel.: 0921/728-299, E-Mail: [simone.heuschmann@lra-bt.bayern.de](mailto:simone.heuschmann@lra-bt.bayern.de),

Herr Scherer, Tel.: 0921/728-275, E-Mail: [klaus.scherer@lra-bt.bayern.de](mailto:klaus.scherer@lra-bt.bayern.de),

Herr Wurzel, Tel.: 0921/728-290, E-Mail: [wolfgang.wurzel@lra-bt.bayern.de](mailto:wolfgang.wurzel@lra-bt.bayern.de).

Wir bitten, uns über die Behandlung unserer Anregungen, Einwände und Vorschläge sowie über den weiteren Fortgang dieser Bauleitplanung zu informieren und am Verfahren gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen. In diesem Verfahren bitten wir um Übersendung der vom Stadtrat Gefrees gefassten Beschlüsse/Abstimmungsergebnisse mit Begründungen.

Mit freundlichen Grüßen



Barthelmann  
Reg.-Amtfrau

## **Barthelmann, Gertrud**

---

**Von:** Wurzel, Wolfgang  
**Gesendet:** Mittwoch, 18. März 2020 13:44  
**An:** Barthelmann, Gertrud  
**Betreff:** AW: Gefrees; Bebauungsplan für das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße"; § 4 Abs. 2 BauGB; BV 1062/2019

Hallo Gerti,

im Pkt. 12.2.1 „Landschafts- und Naturschutz“, (S. 11), der Begründung ist geschrieben, dass neben der auf dem Baugrundstück geplanten Ausgleichsmaßnahme eine weitere Maßnahme noch extern auf 1.370 qm Fläche „auf einem Grundstück der Stadt Gefrees durchgeführt“ werden soll. Dieses Grundstück und die darauf geplante Maßnahme sind im Plan noch zu ergänzen.

Ansonsten bestehen aus der Sicht des Naturschutzes keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

**Wolfgang Wurzel**

Umwelt und Natur - Landratsamt Bayreuth

E-Mail: [wolfgang.wurzel@lra-bt.bayern.de](mailto:wolfgang.wurzel@lra-bt.bayern.de) - Telefon: +49(921)728-290 - Telefax: +49(921)728-88-290

---

**Von:** Barthelmann, Gertrud

**Gesendet:** Mittwoch, 18. März 2020 10:34

**An:** Wurzel, Wolfgang <[Wolfgang.Wurzel@lra-bt.bayern.de](mailto:Wolfgang.Wurzel@lra-bt.bayern.de)>

**Betreff:** Gefrees; Bebauungsplan für das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße"; § 4 Abs. 2 BauGB; BV 1062/2019

Mit freundlichen Grüßen

Gertrud Barthelmann

Bauordnung, Bauleitplanung

---

Gertrud Barthelmann

Landratsamt Bayreuth - Markgrafental 5 - 95448 Bayreuth

Telefon: +49(921)728-367 - Telefax: +49(921)728-88-367

E-Mail: [gertrud.barthelmann@lra-bt.bayern.de](mailto:gertrud.barthelmann@lra-bt.bayern.de)

Internet: <https://www.landkreis-bayreuth.de>

Öffnungszeiten / Kontakt: <https://www.landkreis-bayreuth.de/zeiten>

## **Barthelmann, Gertrud**

---

**Von:** Heuschmann, Simone  
**Gesendet:** Donnerstag, 2. April 2020 15,45  
**An:** Barthelmann, Gertrud  
**Betreff:** AW: Gefrees, Bebauungsplan für das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße"; § 4 Abs. 2 BauGB, BV 1062/2019

Hallo Frau Barthelmann,

### Schmutzwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Gefrees endet am 31.12.2020.

Diese wurde mit Auflagen verbunden (u.a. Vorlage einer Fremdwassersanierungsplanung, überarbeitete Antragsunterlagen).

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 Niederschlagswasser eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Der überplante Bereich liegt in keinem festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Aus Sicht der Fachkundigen Stelle Wasserwirtschaft am LRA gilt generell:

- Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) müssen beachtet werden.
- Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.
- Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe“ (siehe <https://www.landkreis-bayreuth.de/buerger-service/online-dienste-und-formulare/wasserrecht/>) anzuzeigen.
- Ölheizungen mit mehr als 1.000 Liter Heizöllagerung sind vor Inbetriebnahme von einem AwSV Sachverständigen prüfen zu lassen.

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine vorübergehende Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltsverpflichtetem

ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

Wasserwirtschaftliche mögliche Probleme derzeit nicht erkennbar. Generell ist das Wasserwirtschaftsamt Hof unbedingt am Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

**Simone Heuschmann**

Fachbereichsleiterin

Umwelt und Natur - Landratsamt Bayreuth

E-Mail: [simone.heuschmann@lra-bt.bayern.de](mailto:simone.heuschmann@lra-bt.bayern.de) - Telefon: +49(921)728-299 - Telefax: +49(921)728-88-299

---

**Von:** Barthelmann, Gertrud

**Gesendet:** Mittwoch, 18. März 2020 10:36

**An:** Heuschmann, Simone <[Simone.Heuschmann@lra-bt.bayern.de](mailto:Simone.Heuschmann@lra-bt.bayern.de)>

**Betreff:** Gefrees; Bebauungsplan für das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße"; § 4 Abs. 2 BauGB; BV 1062/2019

Mit freundlichen Grüßen

Gertrud Barthelmann

Bauordnung, Bauleitplanung

---

Gertrud Barthelmann

Landratsamt Bayreuth - Markgrafentallee 5 - 95448 Bayreuth

Telefon: +49(921)728-367 - Telefax: +49(921)728-88-367

E-Mail: [gertrud.barthelmann@lra-bt.bayern.de](mailto:gertrud.barthelmann@lra-bt.bayern.de)

Internet: <https://www.landkreis-bayreuth.de>

Öffnungszeiten / Kontakt: <https://www.landkreis-bayreuth.de/zeiten>

Landratsamt Bayreuth  
FB41 – 6102 BV 1062/2019

Landratsamt Bayreuth  
Behindertenbeauftragter  
Markgrafentallee 5  
95444 Bayreuth

Anlagen:

- 1 Planentwurf mit Begründung g.R.  
 Planung steht auf der Homepage der Gemeinde  
 Vorgang liegt im Kartenraum (Zi.Nr. 324) zur Einsicht  
 Unterlagen in digitaler Akte archiviert

**Bauleitplanung**

**Vorhaben:** Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße"

**Grundstück:**

**Lagedaten:** Gemarkung Grünstein, Flurstücke 413, 413/2, 414/3

**Verfahrensträger:** Gefrees  
, 95482 Gefrees

Das Landratsamt ist im Rahmen **der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** Rahmen um Stellungnahme zu dem beigefügten Planentwurf gebeten worden.

Wir bitten daher (soweit erforderlich, unter Angabe der Rechtsgrundlage) bis spätestens

**09.04.2020**

um Mitteilung, ob frühere Äußerungen fachgerecht abgewogen worden sind und/oder sich, insbesondere auch durch Planänderungen, neue Gesichtspunkte hinsichtlich

- des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung,
- Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht auslösen,
- Rechtlicher Einwendungen, über die sich die Gemeinde nicht hinwegsetzen kann,
- eigener Planungen, die zu berücksichtigen sind,
- sonstiger fachlichen Informationen, Anregungen und Hinweisen

ergeben haben. Die Stellungnahme kann auch direkt gegenüber der Gemeinde abgegeben werden. In diesem Fall wird um Übersendung einer Kopie gebeten. Zur Abstimmung von Außendiensten bitten wir um Mitteilung, falls ein Ortstermin beabsichtigt ist.

Bayreuth, den 14.04.2020  
Landratsamt - Bauverwaltung

Landratsamt Bayreuth  
Behindertenbeauftragter  
Markgrafenallee 5  
95444 Bayreuth

**Vorhaben:** Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße"  
**Grundstück:**  
**Lagedaten:** Gemarkung Grunstein, Flurstücke 413, 413/2, 414/3  
**Verfahrensträger:** Gefrees  
, 95482 Gefrees  
**Aktenzeichen:** FB41-BV 1062/2019

### Stellungnahme Bauleitplanung

Ansprechpartner:

Herr Scherer, Tel. 0921 728-275, E-Mail: [klaus.scherer@lra-bt.bayern.de](mailto:klaus.scherer@lra-bt.bayern.de)

keine Bedenken

Bedenken (ggf. mit Angabe der Rechtsgrundlage): Die Aufstellung des Bebauungsplanes enthält die Aussage, dass bei den Baumaßnahmen auf eine barrierefreie Zugänglichkeit geachtet wird. Diese wäre allerdings noch zu konkretisieren.

Anregungen, Vorschläge.

---

06.04.2020

---

Scherer

Landratsamt Bayreuth  
FB41 – 6102 BV 1062/2019

Landratsamt Bayreuth  
FB 41 - Bautechnik  
Markgrafentallee 5  
95448 Bayreuth

Anlagen:

- 1 Planentwurf mit Begründung g.R
- Planung steht auf der Homepage der Gemeinde
- Vorgang liegt im Kartenraum (Zi.Nr 324) zur Einsicht
- Unterlagen in digitaler Akte archiviert
- 

**Bauleitplanung**

**Vorhaben:** Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße"

**Grundstück:**

**Lagedaten:** Gemarkung Grunstein, Flurstücke 413, 413/2, 414/3

**Verfahrensträger:** Gefrees  
, 95482 Gefrees

Das Landratsamt ist im Rahmen **der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2** BauGB Rahmen um Stellungnahme zu dem beigefügten Planentwurf gebeten worden.

Wir bitten daher (soweit erforderlich, unter Angabe der Rechtsgrundlage) bis spätestens

**09.04.2020**

um Mitteilung, ob frühere Äußerungen fachgerecht abgewogen worden sind und/oder sich, insbesondere auch durch Planänderungen, neue Gesichtspunkte hinsichtlich

- des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung,
- Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht auslösen,
- Rechtlicher Einwendungen, über die sich die Gemeinde nicht hinwegsetzen kann,
- eigener Planungen, die zu berücksichtigen sind,
- sonstiger fachlichen Informationen, Anregungen und Hinweisen

ergeben haben. Die Stellungnahme kann auch direkt gegenüber der Gemeinde abgegeben werden. In diesem Fall wird um Übersendung einer Kopie gebeten. Zur Abstimmung von Außendiensten bitten wir um Mitteilung, falls ein Ortstermin beabsichtigt ist.

Bayreuth, den 14.04.2020  
Landratsamt - Bauverwaltung



Landratsamt Bayreuth  
FB 41 - Bautechnik  
Markgrafenallee 5  
95448 Bayreuth

**Vorhaben:** Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße"

**Grundstück:**

**Lagedaten:** Gemarkung Grunstein, Flurstücke 413, 413/2, 414/3

**Verfahrensträger:** Gefrees  
, 95482 Gefrees

**Aktenzeichen:** FB41-BV 1062/2019

### **Stellungnahme Bauleitplanung**

Ansprechpartner

Herr Einhellig, Tel. 0921 728-374, E-Mail [michael.einhellig@lra-bt.bayern.de](mailto:michael.einhellig@lra-bt.bayern.de)

- keine Bedenken
- Bedenken (ggf. mit Angabe der Rechtsgrundlage)

### Anregungen, Vorschläge:

Ergänzend zur Stellungnahme des Herrn Kufner wird folgendes angemerkt.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die rechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Einkaufsmarkt schaffen und diese klar und eindeutig definieren. Deshalb müssen die Festsetzungen eindeutig und klar definiert sein

Es bestehen einige Unklarheiten bzw. Widersprüche zwischen dem jetzt vorliegenden B-Plan und der „Würdigung der Stellungnahmen“ durch die Gemeinde zur vorherigen Stellungnahme- Baurecht z.B.

Auffüllungen und Abgrabungen können nicht definiert werden da noch keine detaillierte Planung vorliegt  
Der B-Plan sollte dies aber zwecks Rechtssicherheit regeln. Auch werden die Abstandsflächen 1H immer vom bestehenden Gelände gemessen und nicht vom aufgefüllten. Dies kann z.B. zu unlosbaren Problemen im Bereich bei Stützmauern etc. in der Baueingabe führen.

Systemschnitt: Der Plan wird um Systemschnitte ergänzt  
Wann wird der Schnitt ergänzt wenn nicht jetzt bei dieser Auslegung

Die Baugrenze im Süden wird auf 3m festgesetzt.  
Laut Text im B-Plan unter 1.1.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel werden keine Baugrenzen festgesetzt.

Im Ergebnis wird es schwierig eine genehmigungsfähigen Bauantrag auf Grundlage des jetzigen Bebauungsplanes zu erstellen

6.4.2020  
Datum

Einhellig  
Name

## Anregungen, Vorschläge:

### **Technische Stellungnahme vom 25.03.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße“ nach § 4 Abs. 2 BauGB:**

#### Allgemein

##### Überbaubare Grundstücksflächen

In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die überbaubaren Flächen weder durch Baugrenzen, bzw. Baulinien festgelegt. Für einen qualifizierenden Bebauungsplan ist dies eine notwendige Festsetzung.

Falls die Baugrenzen in die zeichnerischen Festsetzungen integriert werden, wird daraufhin angeraten einen Passus in Bezug auf die Stellplätze und Verkehrsflächen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, welcher lauten könnte: *„Stellplätze, Rampen und Verkehrsflächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind“*

##### Örtliche Verkehrsflächen:

Es wird nochmals angeregt einen Teil der örtlichen Verkehrsflächen, hier einen Teil der Staatsstraße (Bayreuther Straße) nördlich des Zufahrtsbereiches mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen und zudem das zugehörige Planzeichen unter dem Punkt 1.3 aufzuführen. Auch diese Festsetzung ist als Grundlage eines qualifizierenden Bebauungsplanes zu betrachten.

##### Private Verkehrsflächen:

Unter Punkt 1.3 wurden die privaten Verkehrsflächen fälschlicherweise wie Straßenverkehrsflächen dargestellt, hier wird empfohlen diese wie auch die Stellplätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu symbolisieren (Siehe Planzeichenverordnung, unter 6.3).

##### Auffüllungen und Abgrabungen.

Hinsichtlich der Auffüllungshöhen und Abgrabungstiefen wird wiederholt angemerkt, dass meist von Vorteil ist diese Geländeveränderung zu begrenzen, um Geländeveränderungen durch die Bauleitplanung steuern zu können.

##### Systemschnitt:

Aufgrund der Topographie des Geländes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird abermals darauf hingewiesen, dass ein oder zwei Systemschnitte (quer zum geplanten Gebäude in Nord – Süd Richtung) in die zeichnerische Darstellung eingebracht werden sollten, um hiermit die Höhenentwicklung des Geländes, des Gebäudes und eventuell die an das Geländegefälle angepasste Dachneigung zeichnerisch festzusetzen.

Bayreuth, den 25.03.2020

---

Datum

Alexander Kufner

---

Name