



ingenieurbüro  
für bauwesen  
beratende ingenieure

- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

---

# Begründung zur Endfassung vom 25. Mai 2023

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: 1.71.15  
Projekt: 1. Änderung des Bebauungsplanes  
„helsa-PARK und Einzelhandel“,  
Verfahren der Innenentwicklung  
gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Gemeinde:

Stadt Gefrees

Landkreis:

Bayreuth

Vorhabensträger:

Stadt Gefrees

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**Telefax:**  
(0 92 61) 60 62-60

**Email:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de



<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE .....</b>	<b>3</b>
1.1. LAGE IM RAUM .....	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE .....	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HELSEA-PARK UND EINZELHANDEL“ .....</b>	<b>4</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>	<b>4</b>
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN .....	4
3.2. FACHPLANUNGEN .....	5
3.3. SCHUTZZONEN .....	5
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	5
<b>4. ÖRTLICHE PLANUNGEN .....</b>	<b>5</b>
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	5
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN .....	5
<b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....</b>	<b>5</b>
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET .....	5
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	6
5.3. TOPOGRAPHIE .....	6
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	6
5.5. HYDROLOGIE .....	6
5.6. VEGETATION .....	7
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	7
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG .....	8
<b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>8</b>
6.1. FLÄCHENBILANZ .....	8
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	8
<b>7. VERKEHRSKONZEPTION .....</b>	<b>9</b>
<b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....</b>	<b>9</b>
<b>9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>9</b>
<b>10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>10</b>
10.1. ENTWÄSSERUNG .....	10
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON .....	11
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	12
10.4. BODENORDNUNG .....	12
<b>11. KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>	<b>12</b>
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	12
12.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	12
12.2.1. <i>Landschafts- und Naturschutz</i> .....	12
12.2.2. <i>Lärmschutz</i> .....	13
12.2.3. <i>Luftreinhaltung</i> .....	14
12.2.4. <i>Staub-/Ammoniakemissionen</i> .....	14

---

12.3. WIRTSCHAFT.....	14
12.4. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES .....	14
<b>13. UMWELTBEZOGENE INFORMATIONEN.....</b>	<b>15</b>
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN .....	15
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	15
13.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....</i>	<i>15</i>
13.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation .....</i>	<i>15</i>
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	15
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....	16
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....	17
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	17
13.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....</i>	<i>17</i>
13.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen.....</i>	<i>17</i>
13.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....</i>	<i>17</i>
13.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen     Umweltauswirkungen (Monitoring) .....</i>	<i>17</i>
13.7. ZUSAMMENFASSUNG.....	18
<b>14. ENTWURFSVERFASSER .....</b>	<b>20</b>

## **1. Angaben zur Gemeinde**

### **1.1. Lage im Raum**

Die Stadt Gefrees liegt im Norden des Landkreises Bayreuth, etwa 20 Kilometer von der kreisfreien Stadt Bayreuth entfernt. Höchste Erhebung des Gemeindegebietes sind die Gefreerer Anteile am Wetzstein mit einer Höhe von rund 750 Metern über NN, tiefste Stelle die Gemeindegrenze im Ölschnitzgrund bei Stein mit rund 430 Metern über NN. Die Stadt besteht aus dem Hauptort Gefrees, dem Pfarrdorf Streitau, dem Kirchdorf Stein, den Dörfern Bösenack, Falls, Gottmannsberg, Grünstein, Kornbach, Lübnitz, Lützenreuth, Metzlersreuth, Schamlesberg, Witzleshofen, Wundenbach und Zettlitz, sowie zahlreichen Weilern und Einzelnen.

### **1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche**

Die Gemeindefläche der Stadt Gefrees umfasst 50,3 km<sup>2</sup>, die Bevölkerungszahl liegt bei 4.271 am 31. Dezember 2021. Die Einwohnerzahl der Stadt fiel von 5.043 am 27. Mai 1970 auf 4.744 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl von 4.920 am 31. Dezember 1991 auf 4.992 am 31. Dezember 1995. Seither sind die Zahlen wieder rückläufig mit 4.901 am 31. Dezember 1999, 4.718 am 31. Dezember 2006, 4.646 am 31. Dezember 2009 und 4.528 am 9. Mai 2011. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 85 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (Landkreis Bayreuth 81, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 187).

Die Stadt Gefrees versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, und mit aktiver Wohnbaupolitik einem weiteren Rückgang entgegenwirken, sofern dies die Mittel der Kommune zulassen; mittelfristig wird eine Einwohnerzahl von etwa 4.300 angestrebt.

### **1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur**

Die Stadt Gefrees ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5), Anpassung 2018, zusammen mit Bad Berneck und Himmelkron als Mittelzentrum ausgewiesen.

### **1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung**

Die Stadt Gefrees ist nicht mehr an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Gefrees liegt an der Autobahn 9 München-Berlin und verfügt über eine eigene Anschlussstelle. Staatsstraßen führen von der Autobahnanschlussstelle über Bösenack, Gefrees, Kornbach nach Weißenstadt und Röslau sowie von Gefrees zur B 303 nach Bischofsgrün. Weitere wichtige Verbindungsstraßen sind die Kreisstraßen über Wundenbach, Zettlitz und Großenau nach Zell, von Bösenack über Streitau nach Stammbach, von der Autobahnanschlussstelle nach Marktschorgast und von Münchberg kommend über Gefrees weiter nach Bad Berneck.

Die nächstgelegenen Flugplätze befinden sich in Bayreuth-Bindlach (Entfernung etwa 15 Kilometer) bzw. in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen, Entfernung etwa 25 Kilometer).

## **2. Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel“**

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

Für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes wurde bei der Stadt Gefrees die Errichtung eines drei- bis viergeschossigen Pflegeheims mit insgesamt 88 Wohneinheiten beantragt. Dem Stadtrat wurden verschiedene Konzepte vorgestellt und diskutiert. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen der Stadt wurde dem Vorhaben vom Stadtrat zugestimmt.

In seiner Sitzung am 5. Mai 2022 hat der Stadtrat beschlossen, die entsprechenden Verfahren einzuleiten. Die Änderung des Bebauungsplanes wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan „helsa-PARK und Einzelhandel“, rechtskräftig seit Dezember 2011, besteht aus zwei Teilbereichen: Dem Bereich südlich der Bayreuther Straße, der als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt wurde, und dem Bereich nördlich der Bayreuther Straße, der als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufgestellt wurde. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird der westliche Teil (im Änderungsverfahren SO, Teilgebiet 1) als Parkfläche ausgewiesen, der östliche Teil (im Änderungsverfahren SO, Teilgebiet 2) als Mischgebiet, Teilgebiet 1 ausgewiesen.

## **3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen**

### **3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Mittelbereich Münchberg, in dem auch die Stadt Gefrees mit ihren Gemeindeteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 (LEP 2020) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird ... bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt ... Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Die Stadt Gefrees ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5), Anpassung 2018, zusammen mit Bad Berneck und Himmelkron als Mittelzentrum ausgewiesen.

Nachbargemeinden sind die Gemeinde Bischofsgrün und die Stadt Bad Berneck im Landkreis Bayreuth, der Markt Marktschorgast im Landkreis Kulmbach, die Märkte Stammbach und Zell im Landkreis Hof sowie die Stadt Weißenstadt im Landkreis Wunsiedel.

### **3.2. Fachplanungen**

Nicht bekannt.

### **3.3. Schutzzonen**

Nicht bekannt.

### **3.4. Nachrichtliche Übernahmen**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Bei den nächstgelegenen Baudenkmalern handelt es sich um die Kastenmühle, rund 100 Meter südlich des Vorhabengebiets. Das nächstgelegene Bodendenkmal ist ein mittelalterlicher Turmhügel, ebenfalls rund 100 Meter östlich des Vorhabengebiets.

## **4. Örtliche Planungen**

### **4.1. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### **4.2. Städtebaulicher Rahmenplan**

Für das Gebiet der Stadt Gefrees existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

### **4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen**

An den Änderungsbereich des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel“ grenzen keine weiteren Bebauungspläne an.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1. Lage im Gemeindegebiet**

Das Planungsgebiet liegt westlich der Stadtmitte rund 600 Meter von der Kirche entfernt.

## **5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes wird im Norden begrenzt von der Bayreuther Straße, im Osten, Süden und Westen grenzt Wohnbebauung an.

## **5.3. Topographie**

Das Planungsgebiet fällt von einer Höhe von rund 505 Metern über NN im Südosten auf rund 503 Meter über NN im Südwesten, rund 501 Meter über NN im Nordwesten und rund 498 Meter über NN im Nordosten.

Auf den Grundstücken Flur-Nummer 251/1 und 251/12 befindet sich ein Hauptgebäude mit zwei Nebengebäuden, welche mit Umsetzung des Vorhabens abgebrochen werden.

## **5.4. Klimatische Verhältnisse**

Das Klima am Nordwestrand des Fichtelgebirges ist nicht so kontinental geprägt, wie in den Höhenlagen von Fichtelgebirge und Frankenwald, allerdings auch nicht so stark ozeanisch beeinflusst wie etwa im Maintal. Die Jahresmittel der Lufttemperatur liegen zwischen 6° und 7° C. Die Dauer der frostfreien Zeit liegt im Jahresmittel bei rund 140 Tagen im Jahr. Aufgrund der Lage am Westrand des Fichtelgebirges ist mit hohen Niederschlägen bis zu 1.000 mm im Jahr zu rechnen. Spätfröste und lange Schneebedeckung treten häufig auf.

## **5.5. Hydrologie**

Südlich und östlich des Planungsgebietes verläuft der Lübnitzbach sowie der Mühlgraben der Kastenmühle, östlich des Vorhabengebiets befinden sich zwei Teiche. Die Gewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Für den Lübnitzbach ist kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Hochwasserberechnungen für dieses Gewässer liegen nicht vor. Nach dem Informationsdienst des Landesamtes für Umwelt beginnt südlich des Planungsgebietes der sogenannte wassersensible Bereich. Dieser kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen durch Ausuferungen oder zu einem Wasserabfluss infolge von extremen Niederschlagsereignissen kommen kann.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor. Mit hoch anstehendem Grundwasser ist jedoch nicht unbedingt zu rechnen.

Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass oberflächlich abfließendes Wasser insbesondere infolge von Starkniederschlagsereignissen ohne Beeinträchtigung Dritter schadlos abzuleiten ist.



### **5.6. Vegetation**

Vorhandener Gehölzbestand wird, wenn möglich, in die Gestaltung der Außenanlagen einbezogen.

### **5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten**

Das Gebiet um Gefrees und das Planungsgebiet gehören naturräumlich zur Münchberger Hochfläche.

Die Bodenart im Planungsgebiet ist stark lehmiger Sand, die Ertragsfähigkeit ist schlecht, die Ackerzahlen liegen zwischen 30 und 39.

Geologisch steht in dem Gebiet Amphibolit aus der Hangendserie der Münchberger Masse an. Das Gestein ist schwach bis deutlich gebändert; weiß-schwarzgrün gefleckt bis gebändert mit gelb- und dunkelgrünen Lagenwechsell.

Auf diesen Ausgangsmaterialien entwickeln sich in der Regel Braunerden mittlerer bis großer Entwicklungstiefen.

Für die betreffenden Flächen sind keine Einträge im Kataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) bekannt. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMiS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen. Sollte dennoch bei Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, ist ein Fachbüro einzuschalten und es sind die zuständigen Behörden zu informieren.

Das Bergamt weist darauf hin, dass in Gefrees reger alter Bergbau umging. Das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei den Bauarbeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sollten altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu beachten und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.

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 und die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

### **5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Gefrees:

41 TF, Bayreuther Str. 41/44 TF, Gehweg 41/45 TF, Gehweg

sowie Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Grünstein:

251/1 --- 251/2 TF 251/12 ---  
315/32 TF, Gehweg 315/33 TF, Gehweg 315/34 TF, Bayreuther Str.

Die Grundstücke befinden sich bis auf die Straßen- und Gehweggrundstücke in Privateigentum.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes befindet sich Gebäudebestand auf den Grundstücken Flur-Nummer 251/1 und 251/12.

Vor Baubeginn ist eine Grenzfeststellung vorzunehmen.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

Sondergebiet:	1.750 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	1.350 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche:	2.430 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche:	2.880 m <sup>2</sup>
Summe:	8.410 m <sup>2</sup>

### **6.2. Bauliches Konzept**

Für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes wurde bei der Stadt Gefrees die Errichtung eines drei- bis viergeschossigen Pflegeheims mit insgesamt 102 Wohneinheiten beantragt. Dem Stadtrat wurden verschiedene Konzepte vorgestellt und diskutiert. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen der Stadt wurde dem Vorhaben vom Stadtrat zugestimmt.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass bei allen zu errichtenden Gebäuden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) von 0,4 H, mindestens jedoch drei Metern einzuhalten sind. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 7. Verkehrskonzeption

Die Erschließung zum geplanten Seniorenwohn- und -pflegeheim erfolgt über die Bayreuther Straße.

Nach den aktuell vorliegenden Planungen sollen auf dem Grundstück Flur-Nr. 251/12 insgesamt 45 neue Stellplätze entstehen. Zusammen mit den vorhandenen Parkplätzen auf dem Grundstück Flur-Nr. 251/2 ergeben sich somit insgesamt 101 Stellplätze. Damit kann der Stellplatzbedarf für das Seniorenwohn- und Pflegeheim vollständig gedeckt werden, ohne dass Parkplätze im Straßenraum benötigt werden.

## 8. Grün- und Freiflächenkonzept

Die bebauten und unbefestigten Flächen werden als Grünflächen gestaltet und gemäß den Planeintragungen mit Bäumen und auch Sträuchern bepflanzt.

Pflanzliste:

Bäume: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Juglans regia (Nußbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Tilia cordata (Linde), Aesculus hippocastanum (Roskastanie) oder Obstbaum-Hochstämme mit einer Mindesthöhe von 160 bis 180 cm.

Sträucher: Amelanchier lamarkii (Felsenbirne), Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Weißdorn), Fagus silvatica (Rotbuche), Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere) und Viburnum lantana (Schneeball).

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die Änderung des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
  - 2.1. Art der baulichen Nutzung:  
Sondergebiet Seniorenwohn- und -pflegeheim
  - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:  
Geschossflächenzahl  
Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse  
Höhe baulicher Anlagen
  - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:  
Baugrenzen
  - 2.4. Verkehrsflächen
  - 2.5. Grünflächen

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **10.1. Entwässerung**

Das Gebiet ist an die Entwässerungsanlagen der Stadt Gefrees angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, weil sich in diesem Bereich kein Oberflächenwasserkanal befindet. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und Mischwasserbehandlungsanlagen sowie die Dichtheit der Kanalisation sind von der Stadt zu gewährleisten. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Gefrees endet am 31. Dezember 2020. Diese wurde mit Auflagen verbunden. Die Stadt Gefrees beantragte letztes Jahr eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis für die Mischwasserentlastungsbauwerke im Einzugsgebiet der Kläranlage Gefrees. Das Gebiet ist Bestandteil dieses Antrages.

Das Schmutzwasser wird an den Mischwasserkanal angeschlossen. Mit dieser Vorgehensweise besteht Einverständnis seitens des Referats „Wasserrecht“ beim Landratsamt Bayreuth.

Niederschlagswasser ist entweder in ein Gewässer einleiten oder vor Ort zu versickern. Eine Einleitung in ein Gewässer (Lübnitzbach) ist aufgrund der Topographie des Geländes nicht möglich.

Für das Vorhaben wurde ein geotechnischer Bericht erstellt (Gutachten I.G.U. – Ingenieurgesellschaft für Geowissenschaften und Umwelttechnik mbH, Kulmbach, vom 23. September 2022). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  im Bereich von  $10^{-5}$  m/s liegt. Somit ist eine Versickerung von Oberflächenwasser über Versickerungsanlagen möglich. Hierzu wird eine Versickerungsanlage mit Mulde und Rigolen geplant, an welcher die Fallrohre der Regenentwässerung der Dachflächen und die Bodeneinläufe von Terrassen und sonstigen versiegelten Flächen der Außenanlagen angeschlossen werden.

Die Dachflächen des Gebäudes werden als Gründächer ausgeführt und dienen so auch als Retentionsraum für das Niederschlagswasser. Ob weitere Retentionsanlagen notwendig sind, wird in der Fortschreibung der Planung ermittelt. Im Bedarfsfall können diese ebenfalls in den Außenanlagen untergebracht werden. Grundwasser wurde bei den Bodenuntersuchungen nicht angetroffen, es liegt mindestens fünf Meter unter der Geländeoberfläche.

Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist über Sickeranlagen vor Ort zu versickern. Es ist zu beachten, dass die schadlose Ableitung von Niederschlagswasser durch den Bauherrn sicherzustellen ist. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Zur Entwässerung wird auf die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeindegebrauchs hingewiesen (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser).

Hinsichtlich der Fahr- und Parkflächen wird auf das Merkblatt DWA-M-153 in Verbindung mit dem Merkblatt Nr. 4 3/2 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser mittels Zisternen für die Bewässerung der Außenanlagen wird ausdrücklich empfohlen.

Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis zu beantragen. Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind anzuzeigen. Ölheizungen mit mehr als 1.000 Liter Heizöllagerung sind vor Inbetriebnahme von einem Sachverständigen prüfen zu lassen.

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilig wasserführende Kleingewässer vorübergehend 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 Unterhaltsverantwortlichen ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen oder entsprechender Ersatz zu schaffen.

## **10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon**

Das Gelände ist an die Wasserversorgungsanlagen der Stadt Gefrees angeschlossen, die Wasserversorgung gesichert.

Die Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Netz gewährleistet werden. Hydranten sind im Gebiet vorhanden. Sollten zusätzliche Hydranten benötigt werden, so sind die Standorte mit der Feuerwehr Gefrees abzustimmen.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Bestand, Sicherheit und Betrieb der Anlagen des Bayernwerks dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 Meter rechts und links der Trassenachse. Das Bayernwerk weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,50 Metern zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur Versorgung des Gebiets sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauer und anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens drei Monate vor Baubeginn dem Bayernwerk mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Nach Angaben der Licht- und Kraftwerke Helmbrechts befindet sich im Bereich der Bayreuther Straße bereits eine Gasortsnetzleitung. Bei Interesse wäre daher ein Anschluss an das Erdgasnetz möglich. Für die Beheizung würde sich auch eine Hybridheizung (Wärmepumpe in Verbindung mit Erdgasheizung) oder der Einsatz eines Blockheizkraftwerks anbieten.

Das Gebiet ist an Anlagen der Deutschen Telekom und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH angeschlossen.

Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben muss. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen oder zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Zur Abstimmung der Bauweise sowie zur Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist es erforderlich, dass sich Vorhabensträger rechtzeitig mit den entsprechenden Telekommunikationsunternehmen in Verbindung setzen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### **10.3. Müllentsorgung**

Das Planungsgebiet ist an die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung des Landkreises Bayreuth angeschlossen.

### **10.4. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **11. Kosten und Finanzierung**

Es entstehen keine Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen.

### **12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

#### **12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.4. dieser Begründung wird verwiesen.

#### **12.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

##### **12.2.1. Landschafts- und Naturschutz**

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt nicht.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Somit ist es von der Ausgleichsregelung entbunden.

Für das Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung für streng geschützte Arten nach EU-Artenschutz-Richtlinie durchgeführt (Gutachten des Büros für ökologische Studien Bayreuth vom 21. September 2022). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Gebäude keine Fledermäuse und auch keine Spuren von Fledermäusen festgestellt wurden. Im Außenbereich wurde eine geringfügige Menge an Kot entdeckt, die allerdings nur den Rückschluss auf ein Einzeltier zulässt. Somit gibt es auch am Gebäude keine Fledermaus-Kolonien oder Wochenstuben.

Auch an den zu fällenden Bäumen wurden keine Auffälligkeiten entdeckt. Es spricht nichts gegen eine Fällung.

### 12.2.2. Lärmschutz

Für den seit Dezember 2011 rechtskräftigen Bebauungsplan „helsa-PARK und Einzelhandel“ wurde ein „Fachgutachten Geräuschverhältnisse“ erstellt (schalltechnische Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 5. Dezember 2011).

Aufgrund der mit der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes verbundenen Nutzungsänderungen wurde das damalige Gutachten vom Büro IBAS aktualisiert, die Ergebnisse des Gutachtens wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Die schalltechnische Stellungnahme der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Schreiben Nr. 22.13400-s06, vom 10. Februar 2023, wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans.

In der Anlage 7.1/7.2 des vorgenannten Dokuments ist der maßgebende resultierende Außenlärmpegel dargestellt.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:

Anforderungen gemäß DIN 4109:2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc.	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a-30$	$L_a-35$

Mindestens einzuhalten ist:  $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  zu korrigieren.

Bei einem Beurteilungspegel von nachts mehr als 45 dB(A) außen vor dem Fenster sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Räume ermöglichen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

Hinweise:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und gegebenenfalls Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz gem. DIN 4109:2018-01 abzustimmen.

Textausgaben der DIN 4109:2018-01 – Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Nach Aussage des beauftragten Fachbüros ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen, dass vom Planungsgebiet keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die benachbarte Bebauung ausgehen.

Die Autobahn GmbH des Bundes weist darauf hin, dass gegenüber dem Baulastträger der Autobahn BAB A 9 keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

Das Staatliche Bauamt weist ebenso darauf hin, dass gegenüber dem Baulastträger der Staatsstraße St 2180 keine Ansprüche aus Lärm und sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

### **12.2.3. Luftreinhaltung**

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität erfolgt durch das Vorhaben nicht. Sofern Heizanlagen erforderlich werden, sollten regenerative Energien verwendet und der Ausstoß von Schadstoffen auf das Unabdingbare begrenzt werden.

### **12.2.4. Staub-/Ammoniakemissionen**

Staub- und Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind hinzunehmen.

Eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung der geplanten Gebäude wird empfohlen, etwa der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen in Verbindung mit Pufferspeicher und Wärmepumpen. Solche Anlagen könnten im Sommer auch zur Kühlung der Räume verwendet werden.

### **12.3. Wirtschaft**

Belange der gewerblichen Wirtschaft oder der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt.

### **12.4. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes**

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bebauungsplanaufstellung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.



### **13. Umweltbezogene Informationen**

#### **13.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 8.400 m<sup>2</sup>. Die Flächenversiegelung wird das derzeitige Maß überschreiten.

#### **13.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich**

##### **13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

Auf dem Gelände befinden sich ein Hauptgebäude und zwei Nebengebäude mit dazugehörigen Außenanlagen. Ansonsten wird der Bereich hauptsächlich als Parkplatz oder Grünfläche genutzt. Vorhandener Gehölzbestand wird, wenn möglich, in die Gestaltung der Außenanlagen einbezogen. Die Flächen sind über die Bayreuther Straße erschlossen.

##### **13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation**

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung der Stadt Gefrees, sofern die Insassen des Seniorenwohn- und pflegeheims ihren Wohnsitz in der Stadt anmelden.

#### **13.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt in gewissem Umfang.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Somit ist es von der Ausgleichsregelung entbunden.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Die Flächenversiegelung wird das derzeitige Maß überschreiten. Niederschlagswasser von Gebäuden versickert auf dem Grundstück, sofern es nicht an den Kanal angeschlossen ist.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Ein geringfügiger Anstieg des Verkehrsaufkommens erfolgt während der Bauzeit und während des laufenden Betriebs.

- Schallschutzmaßnahmen:

Für den seit Dezember 2011 rechtskräftigen Bebauungsplan „helsa-PARK und Einzelhandel“ wurde ein „Fachgutachten Geräuschverhältnisse“ erstellt (schalltechnische Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 5. Dezember 2011).

Aufgrund der mit der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes verbundenen Nutzungsänderungen wurde das damalige Gutachten vom Büro IBAS aktualisiert, die Ergebnisse des Gutachtens wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Die schalltechnische Stellungnahme der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Schreiben Nr. 22.13400-s06, vom 10. Februar 2023, wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans.

In der Anlage 7.1/7.2 des vorgenannten Dokuments ist der maßgebende resultierende Außenlärmpegel dargestellt.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:

Anforderungen gemäß DIN 4109:2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc.	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a-30$	$L_a-35$

Mindestens einzuhalten ist:  $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches; Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  zu korrigieren.

Bei einem Beurteilungspegel von nachts mehr als 45 dB(A) außen vor dem Fenster sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Räume ermöglichen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

Hinweise:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und gegebenenfalls Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz gem. DIN 4109:2018-01 abzustimmen.

Nach Aussage des beauftragten Fachbüros ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen, dass vom Planungsgebiet keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die benachbarte Bebauung ausgehen.

Die Autobahn GmbH des Bundes weist darauf hin, dass gegenüber dem Baulastträger der Autobahn BAB A 9 keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

Das Staatliche Bauamt weist ebenso darauf hin, dass gegenüber dem Baulastträger der Staatsstraße St 2180 keine Ansprüche aus Lärm und sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

#### **13.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt nur eine geringfügige Versiegelung des Bodens. Stärkere Verkehrsströme werden begrenzt während der Bauphase und des laufenden Betriebs hervorgerufen. Maßnahmen zur Minderung dieser geringen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

### **13.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Bei dem Standort handelt es sich um teilweise bebaute Fläche am Rande der Innenstadt von Gefrees. Sie wird derzeit weiterhin als Parkplatz und Grünfläche für die bestehenden Einrichtungen des Seniorenwohnens und -pflegens genutzt. Durch das Vorhaben erfolgt eine flächensparende Verdichtung und damit deutliche Aufwertung dieser Fläche und eine Stärkung des Hauptortes im Allgemeinen und des Quartiers zwischen Hauptstraße und Lübnitzbach im Besonderen. Es werden keine unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen verbraucht und der Standort ermöglicht den Bewohnern der Anlage eine gute Teilhabe am Leben in der Stadt, ohne dass weite Wege zurückgelegt werden müssen.

### **13.6. Zusätzliche Angaben**

#### **13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung, zur Verbesserung der Verkehrssituation und zur Verringerung von Schallemissionen sind nicht erforderlich.

#### **13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen**

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Eventuell abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt Bayreuth verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten. Generell ist darauf zu achten, dass keine grundwassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.

Das Gelände wird in seiner Höhenlage teilweise verändert; im Bereich von Gebäuden und Verkehrsanlagen sind Auffüllungen und Abtragungen zur Untergrundbegradigung und -stabilisierung erforderlich.

#### **13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es liegen keine detaillierten Untersuchungen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und über Grundwasserstände und -strömungen vor.

#### **13.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### **13.7. Zusammenfassung**

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben dieses Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

#### Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Durch die geplante Maßnahme entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt.

In dieser Begründung wird auch ausgeführt, dass durch die geplante Maßnahme Lärm- und Staubemissionen nur während der Bauphase entstehen. Visuelle Störungen liegen nicht vor, da das Vorhaben nahe der Stadtmitte von Gefrees umgesetzt werden soll.

Südlich und östlich des Planungsgebiets verläuft entlang der Wanderweg „Westweg“ des Fichtelgebirgsvereins.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten bekannt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde daher nicht in Auftrag gegeben.

Innerhalb des Sondergebietes befinden sich keine kartierten Biotope oder nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine relevante Trennungsfunktion.

Eine Beleuchtung des Geländes wird sich auf das unmittelbare Umfeld des Gebäudes beschränken.

#### Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt eine höhere Flächenversiegelung als derzeit besteht.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen geringe Bodenwertigkeiten. Mit dem Eingriff wird, wo vorhanden, Oberboden im Bereich von Gebäuden und Verkehrsanlagen abgeschoben. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann nicht ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalten des Oberbodens nur minimal verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Generell ist darauf zu achten, dass keine grundwassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

#### Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Im Planungsgebiet steht stark lehmiger Sand mit einem Tongehalt um die 15 % an; d.h. die Speicherkapazität liegt eher im unteren, die Durchlässigkeit im oberen Bereich. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet fällt nach Nordosten; sollte bei extremen Niederschlagsereignissen Oberflächenwasser aus dem Gebiet austreten, so fließt es in die Entwässerungseinrichtungen der Bayreuther Straße. Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Generell ist darauf zu achten, dass keine grundwassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.

#### Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes ist nicht mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen zu rechnen.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass der Bereich um Gefrees aufgrund des Waldreichtums einen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Große, zusammenhängende Waldflächen finden sich westlich des Planungsgebiets (Waldflächen um den Weißenstein) und besonders östlich von Gefrees (Waldflächen um Bischofsgrün).

#### Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund der Lage des Vorhabens ebenfalls nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine Änderung der Vegetation tritt ein.

Die Fläche weist keine erhebliche Fernwirkung auf, die Einsehbarkeit ist selbst im Nahbereich kaum gegeben.

Damit sich das Vorhaben in das Stadt- und Landschaftsbild einfügt, sind leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes von Gefrees tritt nicht ein. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ebenfalls nicht ein. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

**14. Entwurfsverfasser**

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 25. Mai 2023  
Aufgestellt: Kronach, im Mai 2023

## Bauleitplanung

# Satzung der Stadt Gefrees über die Änderung des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel“

### Satzungsbeschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Stadtrat der Stadt Gefrees in der Sitzung am *25. Mai 2023* behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. S. 674) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. S. 674), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Stadt Gefrees folgende

### Satzung:

#### § 1

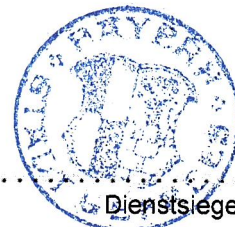
Die Änderung des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel“, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 28. April 2022, geändert am 16. Februar 2023 und am 25. Mai 2023 wird hiermit beschlossen.

#### § 2

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gefrees, *26. Mai 2023*

.....  
Oliver Dietel  
Erster Bürgermeister



.....  
Dienstsiegel

