



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

Begründung mit Umweltbericht zur Endfassung vom 24.9.2020

Vorhaben

Projekt-Nr.: 1.71.10
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes
für das Sondergebiet
„Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße“**

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

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	3
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
2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES „SONDERGEBIET GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL BAYREUTHER STRABE“	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	4
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	4
3.2. FACHPLANUNGEN	4
3.3. SCHUTZZONEN	5
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	5
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	5
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	5
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	5
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	5
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.....	6
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	7
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	7
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	7
6.1. FLÄCHENBILANZ	7
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	8
7. VERKEHRSKONZEPTION	8
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	8
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	9
10.1. ENTWÄSSERUNG	9
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	10
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	10
10.4. BODENORDNUNG	10
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	10
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....	11
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	11
12.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	11
12.2.1. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	11
12.2.2. <i>Lärmschutz</i>	12
12.2.3. <i>Luftreinhaltung</i>	12
12.2.4. <i>Staub-/Ammoniakemissionen</i>	12
12.3. WIRTSCHAFT.....	12

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

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 Gefreeseer Anteile am Wetzstein mit einer Höhe von rund 750 Metern über NN, tiefste Stelle die Gemeindegrenze im Ölschnittgrund 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 Einzeln.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Gemeindefläche der Stadt Gefrees umfasst 50,3 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 4.295 am 31. Dezember 2019. 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 86 Einwohnern pro km² (Landkreis Bayreuth 81, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 186).

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 4.500 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 und somit grundsätzlich ein geeigneter Standort für sogenannten großflächigen Einzelhandel. Da die Stadt Gefrees kein Einzelhandels-Entwicklungskonzept besitzt, obliegt die Beurteilung, inwieweit zusätzliche Verkaufsflächen für Lebensmitteleinzelhandel möglich sind, der Raumordnung und Landesplanung bei der Regierung von Oberfranken. Seitens der Regierung wurden keine Einwände geäußert.

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 des Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Bayreuther Straße“

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, Lebensmittelfilialbetrieb 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.

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. 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 2018 (LEP 2018) 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

Die 20-Meter-Bauverbotszone und die 40-Meter-Baubeschränkungszone der Staatsstraße wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

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. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bezüglich der hier überplanten Flächen (16. Änderung des Flächennutzungsplanes) wird im Parallelverfahren durchgeführt.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet der Stadt Gefrees existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße“ grenzen keine weiteren Bebauungspläne an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt am Westrand des Stadtgebiets.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von der Staatsstraße 2180, im Osten von gewerblicher Bebauung sowie Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet steigt von einer Höhe von rund 502 Metern über NN im Westen bzw. rund 503 Metern über NN im Norden auf eine Höhe von rund 507 Metern über NN im Süden und Osten an.

Das Planungsgebiet wird derzeit gewerblich genutzt. Es befindet sich auf einem von Nordosten nach Südwesten verlaufenden Höhenrücken, der das Tal der Ölschnitz vom Tal des Lübnitzbaches trennt.

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

Rund 330 Meter südlich des Planungsgebietes verläuft das Tal des Lübnitzbaches mit mehreren Weihern. Die Gewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von sogenannten wassersensiblen Bereichen.

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

Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Bedingt durch die Lage wird auf die Gefahren vor oberflächlich abfließendem Wasser insbesondere infolge von Starkniederschlagsereignissen hingewiesen.

5.6. Vegetation

Der nördliche Teil des Planungsgebietes wird gewerblich genutzt und ist überwiegend versiegelt. Der südliche Teil wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Der Gehölzbestand entlang der Staatsstraße sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben.

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 mittel, die Ackerzahlen liegen zwischen 30 und 39, was für den Landkreis Bayreuth durchschnittliche Werte darstellt.

Geologisch stehen in dem Gebiet Gesteine aus der Hangendserie der Münchberger Gneismasse aus der bayerischen Fazies des Ordoviziums an. Diese Amphibolite bis hornblendenreiche Hornblendengneise sind im Gelände durch den hohen Anteil von schwärzlich-grünen bis dunkelgrauen Hornblenden zu erkennen.

Auf diesen Ausgangsmaterialien entwickeln sich in der Regel Braunerden mit teilweise großen Entwicklungstiefen.

Für die betreffenden Flächen bestehen keine Einträge im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG.

Das Bergamt weist darauf hin, dass in Gefrees reger alter Bergbau umging. Das Vorhandensein nichttrisskundiger 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.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Grünstein:

315/30 TF, Bayreuther Str. 413 --- 413/2 ---
414/3 ---

Die Grundstücke befinden sich bis auf die Straßenflächen in Privateigentum.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich Gebäudebestand auf dem Grundstück Flur-Nummer 414/3.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Sondergebiet:	2.740 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	240 m ²
private Verkehrsfläche:	2.490 m ²
private Stellplatzfläche:	1.260 m ²
Grünfläche:	1.260 m ²
Ausgleichsfläche:	880 m ²
Summe:	8.870 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m², ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 580 m², eine Metzgerei mit einer Verkaufsfläche von maximal 60 m² mit Imbiss auf einer Fläche von maximal 70 m² sowie ein Cafe mit Backshop auf einer Fläche von maximal 50 m². Die drei Einrichtungen besitzen jeweils einen separaten Eingang. In den Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes ist die Fläche für den Windfang bereits enthalten. Die Warengruppen müssen denen eines typischen Lebensmittelmarktes entsprechen.

Bei den Baumaßnahmen wird auf eine barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit geachtet.

7. Verkehrskonzeption

Die Erschließung ist über die bestehende Zufahrt von der Staatsstraße 2180 gegeben. Die Zufahrt wird in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt bedarfsgerecht ausgebaut.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Gebiet ist zur gemäß den Planeintragungen hin mit Grünflächen abzugrenzen und zu durchgrünen. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zugänge und Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei allen Pflanzgeboten ist die Pflanzliste zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten.

Zu pflanzen ist je 700 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit mindestens 16 cm Stammumfang und ein Strauch mit einer Größe zwischen 80 und 120 cm, der zweimal verpflanzt wurde. Die Bepflanzung, die im Plan dargestellt ist, wird angerechnet.

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 sylvatica* (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).

Für Baumpflanzungen ist ein offener Wurzelteller von mindestens 6 m² sowie mindestens 12 m³ durchwurzelbare Fläche pro Baum vorzusehen. Auf den Grünflächen werden Strukturen, wie Lesesteinhaufen, kleinere Gebüsche, vegetationsarme Kies- und Sandflächen oder Totholzstapel, geschaffen. In Teilbereichen erfolgt keine Rasenansaat, sondern eine Ansaat mit autochthonem Wiesensaatgut, damit sich blütenreiche Lebensräume entwickeln können. Für diese Flächen ist eine einmalige Mahd im Jahr durchzuführen, frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginnsanzeige fachgerecht auszuführen. Die Fertigstellung der Maßnahme ist dem Landratsamt mittels Fotodokumentation anzuzeigen.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße“ 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 großflächiger Einzelhandel
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächen
Gebäudehöhe
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:

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. Niederschlagswasser ist gegebenenfalls auf dem Grundstück zurückzuhalten und kann nur gedrosselt eingeleitet werden. Eine maximale Einleitmenge von 15 Litern pro Sekunde darf nicht überschritten werden. 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.

Niederschlagswasser von Dachflächen sollte, soweit möglich, auf dem Grundstück dem Untergrund zugeführt werden. Dabei ist eine Flächen- oder Muldenversickerung vorteilhaft. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist dabei vorher nachzuweisen.

Eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser wird empfohlen. Grundsätzlich ist die schadlose Ableitung von Niederschlagswasser durch den Bauherrn sicherzustellen. Zur Dachentwässerung wird auf die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeingebrauchs hingewiesen (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser).

Anfallendes Drainagewasser darf nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist dafür eine Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist anzuzeigen. Heizöllagerungen für Ölheizungen über 1.000 Liter sind durch einen Sachverständigen zu prüfen.

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 Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Stadt Gefrees als Unterhaltungsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

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

Dem Straßengrundstück der Staatsstraße und des Gehwegs dürfen aus dem Baugebiet keine Ab-, Niederschlags-, Sicker- oder sonstige Wässer zugeleitet werden. Das auf allen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, gegebenenfalls zu puffern und der städtischen Kanalisation zuzuführen.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Das Gelände ist an die Wasserversorgungsanlagen der Stadt Gefrees angeschlossen. Der Brandschutz kann aus dem öffentlichen Netz gewährleistet werden. Im Umfeld sind mehrere Hydranten vorhanden. Sollten zusätzliche Hydranten benötigt werden, so sind die Standorte mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Zur Versorgung des Gebiets sind je nach Leistungsbedarf Nieder- oder Mittelspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. 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. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 Meter rechts und links der Trassenachse.

Im Planungsgebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen des Bayernwerks, die in Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist möglich.

Das Gebiet ist an die Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland angeschlossen. Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen, die in Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden dürfen. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung von Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit anderen Akteuren ist es erforderlich, sich rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung zu setzen. Bau, Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationsanlagen darf nicht durch Baumpflanzungen 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.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Bei einer neu überplanten Fläche von rund 4.600 m² (der nördliche Bereich des Planungsgebietes ist bereits versiegelt) ergibt sich für Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftsbild bei hoher Versiegelung ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Ausgehend von einem mittleren Faktor von 0,45 entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.070 m².

Die Ausgleichsmaßnahmen werden soweit möglich auf dem Baugrundstück durchgeführt. Für Baumpflanzungen ist ein offener Wurzelteller von mindestens 6 m² sowie mindestens 12 m³ durchwurzelbare Fläche pro Baum vorzusehen. Auf den Grünflächen werden Strukturen, wie Lesesteinhaufen, kleinere Gebüsche, vegetationsarme Kies- und Sandflächen oder Totholzstapel, geschaffen. In Teilbereichen erfolgt keine Rasenansaat, sondern eine Ansaat mit autochthonem Wiesensaatgut, damit sich blütenreiche Lebensräume entwickeln können. Für diese Flächen ist eine einmalige Mahd im Jahr durchzuführen, frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Innerhalb des Planungsgebietes können somit Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von rund 700 m² geschaffen werden. Für die noch fehlenden 1.370 m² werden im Bereich der Grundstücke Flur-Nummer 178, 194/2, beide Gemarkung Streitau, oder Flur-Nummer 381/10, Gemarkung Falls, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt; es handelt sich dabei um einen Teil der ehemaligen Bahnlinie Falls-Gefrees. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen, Ablagerungen werden beseitigt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird ein Nutzungskonzept erstellt.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ausgleichsflächen sind von der Kommune ans Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden.

Bepflanzungen und Hecken sind so zu pflegen, dass der Verkehr auf landwirtschaftlichen Wegen nicht beeinträchtigt wird.

Alle Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeits-Prüfungsgesetzes (UVPG) fallen Einzelhandelsobjekte mit einer Geschoßfläche zwischen 1.200 und 5.000 m² (im vorliegenden Fall 2.750 m²) unter die Allgemeine Vorprüfung. Im Gesetz wird dazu ausgeführt (§ 7 Abs. 1 UVPG): „Bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, führt die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. **Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.**“

Seitens der Stadt wurde eine Vorprüfung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Auch seitens der zuständigen Fachbehörden wurden in dieser Hinsicht keine Bedenken geäußert.

12.2.2. Lärmschutz

Überschlägige Berechnungen des Landratsamtes Bayreuth haben eine deutliche Unterschreitung der Richtwerte an den nächstgelegenen Wohnhäusern im Mischgebiet und im Gewerbegebiet ergeben.

Die Autobahndirektion Nordbayern weist darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

Ebenso weist das Staatliche Bauamt Bamberg darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße keine Ansprüche aus Lärm oder 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 der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind hinzunehmen.

12.3. Wirtschaft

Die Stadt Gefrees ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5), Anpassung 2018, zusammen mit Bad Berneck und Himmelkron als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind grundsätzlich als Standorte für großflächigen Einzelhandel geeignet. Da die Stadt Gefrees kein Einzelhandels-Entwicklungskonzept besitzt, obliegt die Beurteilung, inwieweit zusätzliche Verkaufsflächen für Lebensmitteleinzelhandel möglich sind, der Raumordnung und Landesplanung bei der Regierung von Oberfranken. Seitens der Regierung wurden keine Einwände geäußert.

Negative Auswirkungen auf die Innenstadt sind grundsätzlich nicht zu erwarten, da sich in der Innenstadt keine Lebensmittelmärkte befinden. Der Trend, dass sich der Handel, hier insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel aber auch andere Branchen, von den Innenstädten an den Ortsrand verlagert, mag zu bedauern sein, ist jedoch nicht zuletzt durch das Kaufverhalten und die zunehmende Mobilität der Bürger begründet.

Im vorliegenden Fall sind die bestehenden Märkte (Rewe, Netto) rund 600 Meter vom Stadtzentrum entfernt (sofern man die Mitte zwischen Rathaus und Kirche als Stadtzentrum definiert), der geplante Norma-Markt rund 800 Meter, was aus planerischer Sicht keinen großen Unterschied darstellt, zumal wenn man bedenkt, dass der alte Rewe-Markt mehr als 1,2 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt war.

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt; da landwirtschaftlich genutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

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. Umweltbericht

13.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 8.900 m². Es ist von einer relativ hohen Flächenversiegelung auszugehen.

13.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Der nördliche Teil des Planungsgebietes wird gewerblich genutzt und ist überwiegend versiegelt. Der südliche Teil wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Der Gehölzbestand entlang der Staatsstraße sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben. Die Flächen sind über die Staatsstraße erschlossen.

13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Das Vorhaben hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung der Stadt Gefrees.

13.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Bei einer neu überplanten Fläche von rund 4.600 m² (der nördliche Bereich des Planungsgebietes ist bereits versiegelt) ergibt sich für Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftsbild bei hoher Versiegelung ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Ausgehend von einem mittleren Faktor von 0,45 entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.070 m².

Die Ausgleichsmaßnahmen werden soweit möglich auf dem Baugrundstück durchgeführt. Für Baumpflanzungen ist ein offener Wurzelteller von mindestens 6 m² sowie mindestens 12 m³ durchwurzelbare Fläche pro Baum vorzusehen. Auf den Grünflächen werden Strukturen, wie Lesesteinhaufen, kleinere Gebüsche, vegetationsarme Kies- und Sandflächen oder Totholzstapel, geschaffen. In Teilbereichen erfolgt keine Rasenansaat, sondern eine Ansaat mit autochthonem Wiesensaatgut, damit sich blütenreiche Lebensräume entwickeln können. Für diese Flächen ist eine einmalige Mahd im Jahr durchzuführen, frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Innerhalb des Planungsgebietes können somit Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von rund 700 m² geschaffen werden. Für die noch fehlenden 1.370 m² werden im Bereich der Grundstücke Flur-Nummer 178, 194/2, beide Gemarkung Streitau, oder Flur-Nummer 381/10, Gemarkung Falls, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt; es handelt sich dabei um einen Teil der ehemaligen Bahnlinie Falls-Gefrees. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen, Ablagerungen werden beseitigt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird ein Nutzungskonzept erstellt.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ausgleichsflächen sind von der Kommune ans Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden.

Bepflanzungen und Hecken sind so zu pflegen, dass der Verkehr auf landwirtschaftlichen Wegen nicht beeinträchtigt wird.

Alle Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

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

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Niederschlagswasser von Gebäuden sollte als Brauchwasser, etwa zur Bewässerung der Außenanlagen, verwendet oder möglichst auf dem Grundstück versickert werden.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Mit einer Zunahme des Individualverkehrs sowohl während der Bauphase als auch während des Betriebs des Marktes ist zu rechnen. Jedoch ist das Planungsgebiet unmittelbar an die leistungsfähige Staatsstraße 2180 angebunden. Wohngebiete werden durch den zusätzlichen Verkehr nicht beeinträchtigt.

- Schallschutzmaßnahmen:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

13.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

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

13.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Stadtrand. Im Stadtkern selbst stehen keine bebaubaren Flächen für ein Vorhaben in der vorgesehenen Größenordnung zur Verfügung.

Für die Ansiedlung von großflächigen Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels ist in erster Linie die Anbindung an eine Straße mit überörtlicher Bedeutung Voraussetzung. In der Stadt Gefrees kommen neben dem Standort in der Bayreuther Straße daher auch Standorte in der Bischofsgrüner Straße und in der Egerstraße in Betracht.

Für beide Straßen ist vorzuschicken, dass die Verkehrszahlen (und damit die Zahl potenzieller Kunden) wesentlich geringer sind, als in der Bayreuther Straße.

In der Bischofsgrüner Straße wären geeignete Standorte vorhanden. Allerdings grenzen diese unmittelbar an ein Wohngebiet an, was sich immissionsschutzrechtlich als problematisch erweisen könnte.

Im Bereich der Egerstraße fällt das Gelände nördlich der Straße steil zum Tal des Kornbachs ab. Größere Baumaßnahmen sind hier auch aus Gründen der Wasserwirtschaft nicht umzusetzen. Südlich der Straße steigt die Fläche bis zum Gipfel des Wetzsteins rasch an. Auch hier ist eine Bebauung nur mit erheblichem Aufwand möglich.

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 nicht verändert; im Bereich von Gebäuden sind vermutlich geringfügige Auffüllungen 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. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Bayreuth während der Entwicklungsphase regelmäßig vor Ort überprüft. Dabei sollte festgelegt werden, welche Pflegemaßnahmen erforderlich sind.

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 beschränken sich auf den Nahbereich, da aufgrund des bewegten Geländes und des vorhandenen Gehölzbestandes die betroffenen Flächen kaum einsehbar sind. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Wanderwege führen nicht am Gebiet vorbei.

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 der Gebäude beschränken.

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt eine relativ hohe Flächenversiegelung, allerdings ist über die Hälfte des Planungsgebiets derzeit bereits überbaut bzw. versiegelt.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen geringe Bodenwertigkeiten. Mit dem Eingriff wird Oberboden im Bereich von Gebäuden und Stellplätzen abgeschoben. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann auf Grund der leichten Hanglage 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 Aufhalden des Oberbodens 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 stehen stark lehmige Sandböden mit einem Tongehalt um die 15 % an; d.h. die Speicherkapazität ist eher gering und die Durchlässigkeit eher hoch. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet fällt nach Westen und Norden; sollte bei extremen Niederschlagsereignissen Oberflächenwasser aus dem Gebiet austreten, so fließt es in Richtung der Staatsstraße bzw. Richtung Bösenneck. 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, werden zum einen durch den Verkehr auf der St 2180 hervorgerufen. Zum anderen befinden sich gewerbliche Einrichtungen nördlich, östlich und südlich des Gebiets. Da die überplanten Flächen jedoch nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind, können die hervorgerufenen Immissionen hingenommen werden.

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 Planungsgebietes (Waldflächen um den Weißenstein) und besonders östlich von Gefrees (Waldflächen um Bischofsgrün).

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild kaum beeinträchtigt. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Bodenveränderungen finden 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 Landschaftsbild einfügt, sind ungebrochene und 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 Ortsbildes von Gefrees tritt nicht ein. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist um solche Auswirkungen hervorzurufen. 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: 24. September 2020
Aufgestellt: Kronach, im September 2020

Bauleitplanung

Satzung der Stadt Gefrees über den Bebauungsplan für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße“

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 in der Sitzung am 24. September 2020 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. I, S. 3634) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98), erlässt die Stadt Gefrees folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße“, 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 27. Juni 2019, geändert am 26. September 2019, am 28. Mai 2020 und am 24. September 2020 wird hiermit beschlossen.

§ 2

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

Gefrees, im Oktober 2020

.....
Oliver Dietel
Erster Bürgermeister

.....
Dienstsiegel