



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

---

# Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf vom 26.9.2019

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.71.10.1**  
Projekt: **16. Änderung des Flächennutzungsplanes  
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

<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE .....</b>	<b>2</b>
1.1. LAGE IM RAUM .....	2
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE .....	2
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	2
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	2
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....</b>	<b>3</b>
<b>3. INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>3</b>
3.1. ENTWÄSSERUNG .....	3
3.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON .....	4
3.3. MÜLLENTSORGUNG.....	4
3.4. BODENORDNUNG .....	4
3.5. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	4
<b>4. GEWÄSSER.....</b>	<b>5</b>
<b>5. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE .....</b>	<b>5</b>
5.1. LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ.....	5
5.2. LUFTREINHALTUNG.....	6
5.3. STAUB-/AMMONIAKEMISSIONEN.....	6
<b>6. BODENDENKMÄLER .....</b>	<b>7</b>
<b>7. FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>7</b>
<b>8. UMWELTBERICHT.....</b>	<b>7</b>
8.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN .....	7
8.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	7
8.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....</i>	<i>7</i>
8.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation .....</i>	<i>8</i>
8.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	8
8.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....	9
8.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....	9
8.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	9
8.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....</i>	<i>9</i>
8.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen.....</i>	<i>10</i>
8.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....</i>	<i>10</i>
8.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....</i>	<i>10</i>
8.7. ZUSAMMENFASSUNG.....	10
<b>9. ENTWURFSVERFASSER .....</b>	<b>13</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 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 Einzelnen.

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

Die Gemeindefläche der Stadt Gefrees umfasst 50,3 km<sup>2</sup>, die Bevölkerungszahl liegt bei 4.332 am 31. Dezember 2018. 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 km<sup>2</sup> (Landkreis Bayreuth 81, Regierungsbezirk Oberfranken 148, Freistaat Bayern 185).

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.

### **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 Änderung des Flächennutzungsplanes**

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. Das Vorhaben wird barrierefrei errichtet.

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

Gleichzeitig sollen zwei bislang unbebaute Grundstücke südlich der geplanten Sondergebietsfläche (Flur-Nummern 412/7 und 412/8, ebenfalls Gemarkung Grünstein) als gemischte Baufläche dargestellt werden (bisherig gewerbliche Baufläche).

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

## **3. Infrastruktur**

### **3.1. 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 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 wieder herzustellen 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.

### **3.2. 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.

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.

### **3.3. Müllentsorgung**

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

### **3.4. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3.5. 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 nichtrisskundiger 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.

#### **4. Gewässer**

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

##### **5.1. 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden soweit möglich auf dem Baugrundstück durchgeführt. Für Baumpflanzungen ist ein offener Wurzelteller von mindestens 6 m<sup>2</sup> sowie mindestens 12 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Für die noch fehlenden 1.370 m<sup>2</sup> werden nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde Ausgleichsmaßnahmen auf einem Grundstück der Stadt Gefrees durchgeführt.

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 m<sup>2</sup> (im vorliegenden Fall 2.750 m<sup>2</sup>) 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 zuständigen Behörde (hier das Landratsamt Bayreuth) wurde jedoch keine Allgemeine Vorprüfung gefordert, daher wurde bislang auch keine durchgeführt.

## **5.2. 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.

## **5.3. Staub-/Ammoniakemissionen**

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

## **6. Bodendenkmäler**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass nach dem bisherigen Kenntnisstand von Seiten der Bodendenkmalpflege keine Einwände bestehen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **7. Flächenbilanz**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt:

Mischgebiet:	2.270 m <sup>2</sup>
Sondergebiet:	7.240 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	1.290 m <sup>2</sup>
Summe :	10.800 m <sup>2</sup>

## **8. Umweltbericht**

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

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 10.800 m<sup>2</sup>. Es ist von einer relativ hohen Flächenversiegelung auszugehen.

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

#### **8.2.1. 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.



### **8.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation**

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

### **8.3. 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden soweit möglich auf dem Baugrundstück durchgeführt. Für Baumpflanzungen ist ein offener Wurzelteller von mindestens 6 m<sup>2</sup> sowie mindestens 12 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Für die noch fehlenden 1.370 m<sup>2</sup> werden nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde Ausgleichsmaßnahmen auf einem Grundstück der Stadt Gefrees durchgeführt.

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 m<sup>2</sup> (im vorliegenden Fall 2.750 m<sup>2</sup>) 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 zuständigen Behörde (hier das Landratsamt Bayreuth) wurde jedoch keine Allgemeine Vorprüfung gefordert, daher wurde bislang auch keine durchgeführt.

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.

#### **8.4. 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.

#### **8.5. 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.

#### **8.6. Zusätzliche Angaben**

##### **8.6.1. 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.

### **8.6.2. 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.

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

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

### **8.6.4. 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.

### **8.7. 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 Bösenack. 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 Planungsgebiets (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.

**9. Entwurfsverfasser**

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes 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: 26. September 2019  
Aufgestellt: Kronach, im Februar 2020