



Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Grötschenreuth-Ost“

Begründung & Umweltbericht

i.d.F. vom 22.09.2026



Inhaltsverzeichnis

Teil A, Begründung

1	Planungsanlass	4
2	Begründung des Bedarfs	4
3	Alternativenprüfung	5
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
5	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
5.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	8
5.2	Topographie / Nutzung	8
5.3	Artenschutz	8
5.4	Baugrund und Bodenverhältnisse	9
6	Radon Vorsorge	10
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	10
7	Art und Mass der baulichen Nutzung	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Mass der baulichen Nutzung	10
7.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl	10
7.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	10
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	11
8	Stellplätze, Garagen und Carports	11
9	Grünordnung	11
9.1	Private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
9.2	Grenzabstände bei Bepflanzungen	12
9.3	Eingriffsermittlung	12
9.4	Ausgleichsflächen	14
10	Artenschutzprüfung	16
11	Örtliche Bauvorschriften	17
11.1	Dachgestaltung	17
11.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
12	Einfriedungen	17



12.1	Werbeanlagen / Beleuchtung	18
13	Erschließung	18
13.1	Verkehrerschließung	18
13.2	Wasser- und Energieversorgung	19
13.3	Abwasserbeseitigung	19
13.4	Wild abfließenden Oberflächenwasser	20
13.5	Abfallbeseitigung	20
13.6	Fernmeldeanlagen	20
13.7	Leitungsverlegung	21
14	Altlasten, Bodenschutz	21
15	Denkmalschutz	22

Teil B- Umweltbericht

16	Einleitung	23
16.1	Anlass und Aufgabe	23
16.2	Inhalt und Ziele des Plans	23
16.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	23
17	Vorgehen bei der Umweltprüfung	23
17.1	Untersuchungsraum	23
17.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	23
17.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	24
18	Planungsvorgaben und Fachgesetze	24
19	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	25
19.1	Mensch	25
19.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	26
19.3	Boden	28
19.4	Wasser	29
19.5	Klima/Luft	30
19.6	Landschaft	31
19.7	Kultur- und Sachgüter	31



19.8	Wechselwirkungen	31
19.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	31
20	Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB	32
21	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	32
22	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	32
23	Monitoring.....	33
24	Zusammenfassung	33
24.1	Allgemeines	33
25	Auswirkungen des Vorhabens	34

Teil C, Anhang

26	Artenliste standortheimischer Gehölze	35
27	Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (maßstabslos)	36
28	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	37



Teil A, Begründung

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Tröstau beabsichtigt, das Angebot im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels zu sichern und auszubauen. Die Gemeinde nimmt die Absichten des ortsansässigen EDEKA-Marktes, sich zu Vergrößern und Modernisieren zum Anlass, eine städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Grötschenreuth, südlich der B 303 anzustoßen.

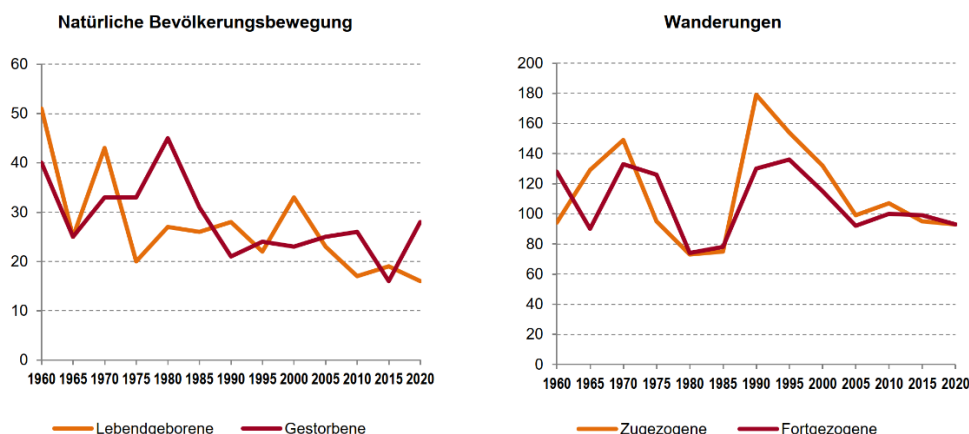
Eine Erweiterung am bestehenden Standort ist einerseits aufgrund fehlender Flächen und andererseits aufgrund der zu erwartenden Ausfallzeiten der Versorgung während der Bauphase nicht möglich.

Neben dem Baurecht für einen modernen Lebensmitteleinzelhandel soll das Angebot um einen Getränkemarkt, sowie eine Bäckerei mit Café erweitert werden. Um die neue Anbindung an die Bundesstraße effizient zu nutzen und das Vorhaben an den bestehenden Siedlungskörper anzubinden, war ursprünglich vorgesehen, auf den Flächen zwischen dem Vorhaben und dem bestehenden Ortsrand ein Mischgebiet auszuweisen. Angesichts der Marktlage und dem zu erwartenden Aufwand für die Erschließung, ist es der Gemeinde derzeit jedoch nicht möglich, die Fläche zu konkurrenzfähigen Preisen zu entwickeln.

Die durch den Umzug des Verbrauchermarktes frei gewordenen Flächen auf dem Altstandort konnten zwischenzeitlich einer neuen Nutzung zugeführt werden..

2 Begründung des Bedarfs

Die Gemeinde Tröstau kämpft in den letzten Jahren mit einer negativer Bevölkerungsentwicklung. Neben den Verlusten aus dem Demographischen Wandel muss die Gemeinde wiederholt Wanderungsverluste verzeichnen.



Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Tröstau, Quelle: Statistik Kommunal 2021

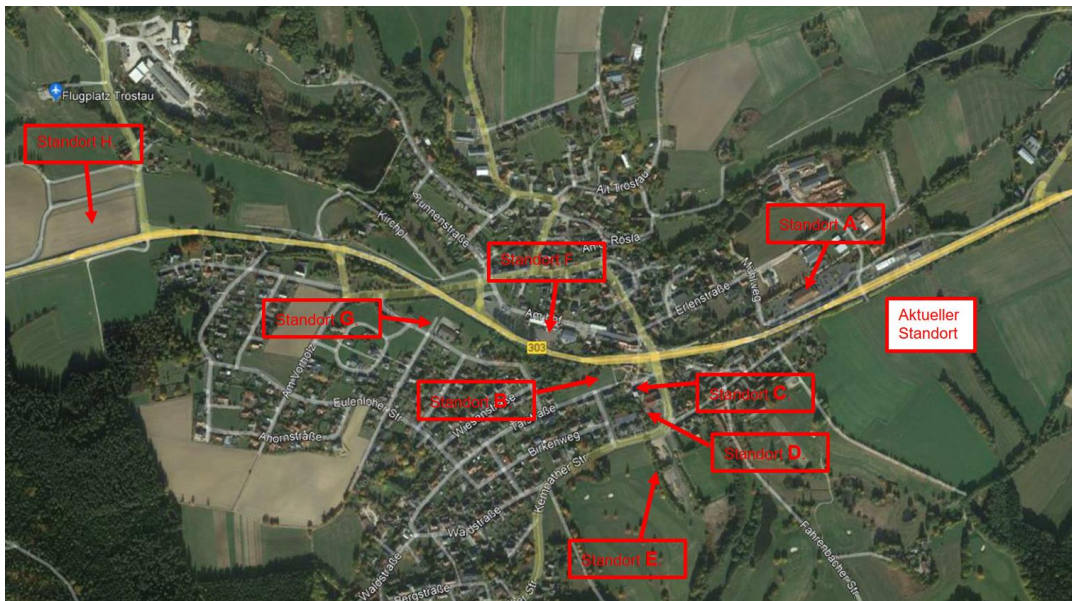
Neben mangelnden Erwerbsmöglichkeiten am Wohnort ist auch die eingeschränkte Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs ein wesentlicher



Grund dafür, dass insbesondere Junge, erwerbstätige Familie Tröstau verlassen und sich in den Nachbarkommunen ansiedeln.

3 Alternativenprüfung

In Tröstau besteht grundsätzlich ein erhebliches Innenentwicklungspotential. Aus diesem Grund wurden verschiedene potentiell geeignete Standorte geprüft, bevor man sich entschieden hat, das Vorhaben am jetzigen Standort zu realisieren.



Übersichtsplan der geprüften Standorte, eigene Darstellung, Luftbildquelle: Google Earth

Standort A. Edeka (alt) an der B 303.

- Das Edeka-Bestandsgrundstück ist in vielfacher Hinsicht für eine weitere Nutzung nicht mehr geeignet:
 - a) Die Mindestverkaufsflächen nebst Nebenräumen und einer zum Ablauf notwendigen Anlieferungssituation sind auf dem schmalen Grundstück nicht mehr umsetzbar. Eine Abweichung von den Mindestvorgaben würde zu einer dauerhaften Schließung des Marktes in Tröstau führen.
 - b) Ein Zuerwerb von benachbarten Grundstücksflächen wäre wegen der benachbarten Bundesstraße B 303 einerseits und wegen des überörtlichen Radweges andererseits nicht realisierbar.
 - c) Eine Objektschließung von über einem Jahr wäre für den Edeka-Einzelhändler in Tröstau wegen des Wettbewerbs in Wunsiedel kaum wirtschaftlich zu verkraften.
 - d) Der Grundstückseigentümer hat weder ein Interesse zur Investition noch ein Verkaufsinteresse gezeigt.

Standort B. Grundstück an der B 303 / Talstr.

- Grundstückseigentümer waren verkaufsbereit.
- Grundstück liegt jedoch im Überschwemmungsbereich. Die Abwasserproblematik kann nach Rücksprache mit dem WWA Hof auch unter Berücksichtigung verschiedener Berechnungen nicht gelöst werden, da die Dimensionierung



der Abwasserrohre im dortigen Gemeindegebiet zu gering ist und es bereits jetzt zu massiven Rückstauungen kommt.

- Ferner wurde die notwendige Zu- und Abfahrbarkeit des Grundstücks vom Staatlichen Bauamt negativ bewertet und aufgrund der drohenden Rückstauproblematik eine Zustimmung nicht in Aussicht gestellt werden.

Standort C. Grundstück Pflegedienst, Neue Straße/Kemnater Str.

- Grundstückseigentümerin ist nicht verkaufsbereit.
- Vom benachbarten Sportverein wäre ein weiteres Teilgrundstück benötigt worden, wobei auch hier eine Verkauf eher unwahrscheinlich gewesen wäre.

Standort D. Grundstück Sportverein mit benachbarter Fläche

- Eine Bereitschaft des Vorstands des Sportvereins lag grundsätzlich vor die tatsächliche Entscheidung hätte einer Mitgliederversammlung hätte bedurft.
- Man benötigte jedoch noch ein weiteres Grundstück, dessen Eigentümer jedoch keine Verkaufsabsichten hatte und das Grundstück selber für seine Oldtimer nutzt.

Standort E. Grundstück an der Kemnather Str. gegenüber Sportverein.

- Grundstück war grundsätzlich für ein Pflegeheim vorgesehen. Hier laufen auch Gespräche zwischen der Gemeinde und einem Investor.
- Der Standort ist aufgrund der Entfernung und Einsehbarkeit für Edeka nicht umsetzbar und man erhielt auch für diese Alternative keine Zustimmung aus der Konzernzentrale.

Standort F. Grundstück an der B 303 Firma Gerhard Scharf

- Eigentümer nicht zum Verkauf bereit.

Standort G. Grundstück ehem. Getränke Markt, Silberhausstr.

- Grundstück wurde vor kurzem verkauft.
- Neuer Eigentümer benötigt die Fläche selber.
- Ein Verkauf steht für den neuen Eigentümer nicht zu Disposition.
- Auch keine direkte Zufahrbarkeit von der Bundesstr. 303, sondern nur durch das Wohngebiet.

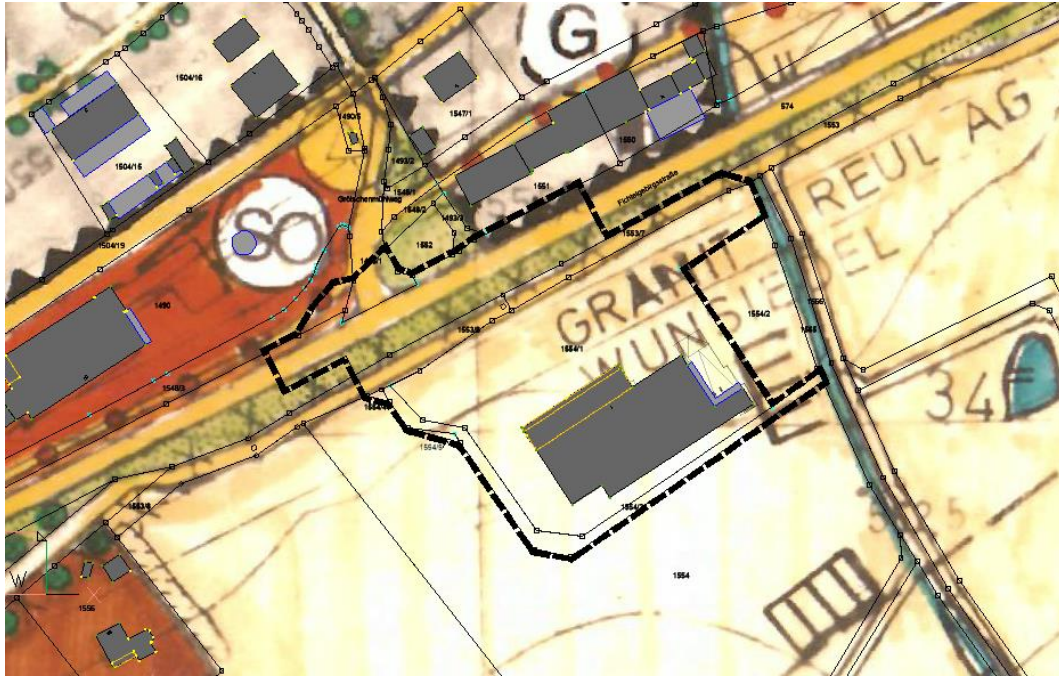
Standort H. Landwirtschaftliche Fläche

- Standort liegt im Außenbereich und zu weit von der Wohnbebauung entfernt, dass eine Anbindung des Marktes an Tröstau scheitern würde.
- Der Standort fand zu dem auch keine Zustimmung in der Konzernzentrale.

Andere Alternativen /Grundstücksmöglichkeiten um einen neuen Edeka Markt in Tröstau zu realisieren liegen nicht vor.

Für den Altstandort konnte zwischenzeitlich bereits eine neue Nutzung gefunden werden.

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Tröstau, Quelle: Gemeinde Tröstau

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tröstau stellt für diesen Bereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da das Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Ferner wird das ausgewiesene Planvorhaben von der Granitverleihung "Granitsteinbruch i. Distrikt Kleinwendern der Gemarkungen Korbersdorf a.d. Luxburg, b. Fahrenbach und Breitenbrunn, i.d. Gemarkungen Schönbrunn, Wunsiedel, Tröstau, Nagel u. d. Staatswaldung Tröstauer Forst-Ost Forstrevier Furthammer überdeckt.

Bei v.g. Verleihung handelt es sich um Bergwerkseigentum gem. §§ 149 und 151 Bundesberggesetz (BBergG), dieses gewährt dem Rechtsinhaber das nicht befristete ausschließliche Gewinnungsrecht. Wird dieses Recht eingeschränkt oder gänzlich verhindert, so erwächst möglicherweise ein Entschädigungsanspruch des Rechtsinhabers. Der derzeitige Rechtsinhaber wird im weiteren Verfahren beteiligt.

5 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

5.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt südlich der B303 am östlichen Ortsrand von Grötschenreuth.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet, jedoch im Naturpark Fichtelgebirge. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke oder deren Teilflächen mit den FINrn: 1554/1, 1554/3, 1554/4, 1554/5, 1553/7; 1553/8, 574, 1493/1 und 1548/3 der Gemarkung Tröstau. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,44 ha.



Lage des Planungsgebietes, Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

5.2 Topographie / Nutzung

Das Gelände steigt von der Fichtelgebirgsstraße (B303) im Norden von ca. 558 m ü.NN bis auf ca. 564 m ü.NN im Süden an. Die Flächen werden bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Auf dem Streifen zwischen der Bundesstraße und dem landwirtschaftlichen Anwandweg finden sich Gehölz und Heckenstrukturen.

5.3 Artenschutz

Das Plangebiet wurde hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit saP-relevanter Arten durch das Büro für ökologische Studien Dr. Schlumprecht GmbH, Bayreuth gutachterlich untersucht. (siehe Anhang)

SaP-relevante Baumstrukturen (in Bäumen) sind nicht vorhanden, da entsprechend geeignete Bäume fehlen. Die randlichen Bäume sind zu dünn für eine Höhlenanlage durch Spechte. CEF-Maßnahmen zum Ausgleich für baubedingte Verluste durch Fällung von Bäumen sind daher nicht erforderlich.



SaP-relevante Fortpflanzungsstätten wie z.B. abplatzende Rindenstücke oder Halbhöhlen kommen nicht vor. Potenzielle Quartiere von Baum-bewohnenden Fledermausarten und Vogelarten sind somit bei einer Fällung der Bäume und Überbauung des Grundstücks nicht betroffen.

Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass Quartiere von baumbewohnenden Fledermäusen oder Vogelarten nicht betroffen sind, auch wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Die Arten Nord- und Zwerg- und Wasserfledermaus wurde im Planungsgebiet beim abendlichen Jagdflug nachgewiesen, jedoch sind keine Quartiere dieser Arten auf der Planungsfläche vorhanden (keine Bäume mit Baumhöhlen, keine Gebäude).

Das Planungsvorhaben führt nicht zu den Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt nicht vor. Die Durchführung der erforderlichen Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.

5.4 Baugrund und Bodenverhältnisse

Über Baugrund und Boden liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor. Aufgrund der Bebauung im Umfeld kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Baugrund grundsätzlich geeignet ist.

Aufgrund der Topografie ist mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen, gegen das entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen sind.

Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke muss weiterhin gegeben sein. Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen

In der Nachbarschaft des Plangebietes liegt, ca. 90 m östlich des Plangebietes, ein kleiner Teich und ein feuchter Wiesenstreifen. Die Feuchtbereiche sind bedingt durch zutage tretendes Schichtenwasser.

Um die Situation fachgerecht beurteilen zu können und eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben auszuschließen, wurde eine Hydrogeologische Stellungnahme vom Sachverständigen Büro Dr. Ruppert & Felder eingeholt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass im Baufeld daher grundsätzlich von einer Grundwasserfließrichtung in Richtung Nordosten, hin zum in der Senke liegenden Bach bzw. in Richtung der Röslau auszugehen ist. Für die Grundstücke östlich des Bachs, wo auch der Quellteich liegt, ist ebenfalls eine Grundwasserbewegung hin zum Bach, in diesem Fall in Richtung Nordwesten, zu erwarten. Die oberflächennahen Grundwasserstände des Baufelds und die des Weihergrundstücks wären demnach unabhängig voneinander. Dies wird auch durch die von uns gemessenen Wasserstände bestätigt.

Es ist davon auszugehen, dass der Quellteich sowie die Perner Quelle, entsprechend der Geländemorphologie, aus dem Hanggrundwasser gespeist wird, welches vom Joosberg von Süden und von Osten her zufließt.



Zusammenfassend kann abgeleitet werden, dass die geplante Bebauung auf dem Grundstück Flurnr. 1554 keinen Einfluss auf die Schüttung der auf dem Grundstück Flurnr. 1567 auftretenden Quelle hat.

6 Radon Vorsorge

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Radon-Vorsorgegebietes. Beim Bau von Wohnräumen sind geeignete Vorsorgemaßnahmen gegen das möglicherweise aufsteigende Gas zu treffen, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden. I.d.R. sind Keller, die in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden, ausreichend, um den ausreichenden Schutz vor dem radioaktiven Gas zu gewährleisten.

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei kann es zu Grenzänderungen kommen.

7 Art und Mass der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der beabsichtigten Nutzung und der Abgrenzung im Plan gilt:

- „Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO: Ausschließlich zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m², ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m², eine Bäckereifiliale mit Café mit einer Fläche von bis zu 140 m², sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen

7.2 Mass der baulichen Nutzung

7.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag bestimmt.

Im Sondergebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 4.500 m² festgesetzt. Die Geschossfläche (GF) wird auf 2.800 m² begrenzt. Die festgesetzte GR darf mit Stellplätzen und deren Zufahrten bis 50 v.H., also max. 6.750 m², überschritten werden.

7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Im Sondergebiet sind nur Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig. Auf bis zu 10 % der Grundfläche sind Mezzaningeschosse zulässig.

Angesichts der Höhenlage des Grundstücks und der benachbarten Bebauung wird auf höhere Werte verzichtet.



7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzelgebäude oder Gebäudegruppen bis zu einer Länge von 80,00 m zulässig. Die erforderlichen Abstandsflächen bemessen sich nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sowie Werbeanlagen und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, sind bis zu einem Rauminhalt von 75 m³ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8 Stellplätze, Garagen und Carports

Die Stellplätze sind gemäß der allgemeinen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen. Garagen und Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

Soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig. Oberflächenwasser von befestigten Stellplätzen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen. Darüber hinaus sollte aus Gründen des Gewässerschutzes ein möglicher LKW-Rangier- und Verladebereich an die kommunale Abwasseranlage angeschlossen werden.

9 Grünordnung

Angesichts der geringen Größe des Plangebietes sind die Möglichkeiten zur Gestaltung der Grünflächen begrenzt. Durch die Festsetzungen wird jedoch zumindest die Eingrünung des Plangebietes und eine Durchgrünung der Bauflächen gewährleistet.

9.1 Private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Durchgrünung der Bauflächen sind die nicht überbauten Baugrundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen ist unzulässig. In den Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Pflanzliste, Mindestqualität: Hst, 3xv, m.B., StU 16-18).

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.



Zur Eingrünung am Rand der Baufläche und zur Einbindung in die Landschaft sind die Privaten Grünflächen mit freiwachsenden Hecken oder Gebüsch und/oder Obstbäumen (Halbstamm oder Hochstamm) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Nadelgehölzhecken über 5 m Länge oder Schotter-/Kiesgärten sind aufgrund ihrer geringen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft nicht zulässig.

Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Auf die Dachbegrünung darf in den Bereichen ausnahmsweise verzichtet werden, in denen die Flächen für haustechnische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten und Lüftungseinrichtungen und für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, z.B. Photovoltaik, genutzt werden.

Die Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig.

9.2 Grenzabstände bei Bepflanzungen

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:

- Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 1,0 m Abstand von der Grenze
- Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

9.3 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die weitere Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende festgesetzte Maßnahmen:

- Begrünung und Bepflanzung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksfläche
- Pflanzung eines heimischen Laubbaums pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche
- Herstellung der Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, vorzugsweise mit Drainfugen

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche



Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Bewertung der Eingriffsfläche

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	intensiv genutzter Acker bzw. Grünland, Verkehrsbe- gleitgehölze, Kategorie I
Boden	keine seltenen Böden mit geringer bis mittlerer Ertrags- funktion, Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit mittlerem bis hohem Grundwasserflurab- stand, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	konventionelle Ackernutzung in naturnahem Umfeld, Vorbelastung durch B303 und Gewerbegebiet im Nor- den, Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I oberer Wert Flächen mit geringer (bis mittlerer) Bedeutung für Natur- haushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere

Der Verlust von flächenbezogen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist Grundlage für die rechnerische Ermittlung des Ausgleichsbedarfs. Dieser berechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf =					
Eingriffsfläche	x	Wertpunkte (BNT/m²)	x	Beeinträchtigungsfaktor	- Planungsfaktor
				Entspricht GRZ (oder 1 bei BNT hoher Bedeutung)	Bis zu -20% bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen

Für das Sondergebiet wurde keine GRZ festgesetzt, sondern eine feste Grundfläche. Umgerechnet wird von einer GRZ und somit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,7 ausgegangen. Für die Versiegelung durch Straßenflächen wird ein Beeinträchtigungsfaktor von 1 angesetzt. Für das Rückhaltebecken wurde – aufgrund der naturnahen Gestaltung – ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,4 gewählt.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume



Bezeichnung	Fläche (qm)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
Intensiv bewirtschaftete Äcker [A11]	2.280	2	0,7	3.192
Intensivgrünland [G11]	4.458	3	0,7	9.362
Intensivgrünland [G11]	253	3	1	759
Intensiv bewirtschaftete Äcker [A11]	732	2	1	1.464
Artenarme Säume und Staudenfluren [K11]	142	4	1	568
Einzelbaum, mittlere Ausprägung [B312]	80	9	1	720
Verkehrsbegleitgehölze, alte Ausprägung [V52]	142	7	1	994
Artenarmes Extensivgrünland [G211]	84	6	1	504
Summe	8.171			17.563

Hinweis: Gemäß S. 15, Absatz 4 des oben genannten Leitfadens kann die Gemeinde die pauschale Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen mit geringer bzw. mittlerer Bedeutung (1-5 WP bzw. 6-10 WP) mit 3 bzw. 8 Wertpunkten ungenutzt lassen und stattdessen die in der Biotopwertliste der BayKompV genannten Wertpunkte für die jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen heranziehen. Für die vorliegende Planung hat sich die Gemeinde bewusst gegen eine pauschale Bewertung entschieden, da dies zu einer Verfälschung des tatsächlichen Wertes der Biotop- und Nutzungstypen führen würde (Auf- bzw. Abwertung).

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Eingrünung der Baufläche mit Sträuchern und Einzelbäumen	Einbindung des Baugebiets in die Landschaft, Schaffung von neuen Lebensraumstrukturen	Festsetzung 4.1
Pflanzung von einem Laubbaum pro angefangene 300 m ² Grundstücksfläche	Durchgrünung der Baufläche	Festsetzung 4.1
Summe (max. 20 %)		10 %
Ausgleichsbedarf		15.807

Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 15.807 Wertpunkten.

9.4 Ausgleichsflächen



Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird als externe Ausgleichsfläche/-maßnahme eine Teilfläche der Fl. Nrn. 1305 (3.165 qm), Gemarkung Tröstau für den naturschutzfachlichen Ausgleich zugeordnet. Die Maßnahme ist gleichzeitig Teil der vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche (s. 9. Artenschutzprüfung), die das gesamte Flurstück umfasst.

Folgende Maßnahmen sind gem. Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:

- Entwicklung von Extensivgrünland durch streifenweise Ansaat (Wiesendruschspende von ausgewählten, artenreichen Nachbarspenderflächen oder Regiosaatgut) zur Artenanreicherung (drei Meter breite Streifen alle zehn Meter), 2x/Jahr Mahd mit Mähgutabfuhr, keine Düngung
- TF a: keine Mahd der TFa innerhalb der Brutzeit der Feldlerche (April bis August)
- TF b: 2-3 Jahre Aushagern durch frühe Mahd (Anfang Juni).

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Ausgangszustand nach der BNT-Liste		Prognosezustand nach der BNT-Liste		Ausgleichsmaßnahme		
Code / Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code / Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (qm)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
G11 Intensivgrünland	3	G213 Artenarmes Extensivgrünland	8	3.165	5	15.825
Ausgleichsumfang Gesamt						15.825



10 Artenschutzprüfung

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde aufgrund der späten Jahreszeit im „worst-case“-Verfahren durchgeführt (Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth; 2022).

Eine Betroffenheit von Feldvögeln, konkret der Feldlerche und des Rebhuhns anzunehmen. Nach Prüfung des verfügbaren Habitats (Abstandsregeln des LfU zu Straßen und Gehölzen) verbleibt im Zentrum des Plangebiets ein Bereich, der für mindestens ein Feldlerchenrevier geeignet ist. Es wird daher vom Verlust eines Feldlerchenreviers ausgegangen.

Als artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) wird die Fl. Nrn. 1305 (22.042 qm), Gemarkung Tröstau als externe Ausgleichsflächen entsprechend den Lebensraumansprüchen der Art gestaltet und künftig gepflegt (s. Teil A 8.4). Die Maßnahme ist gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist.

Die Mopsfledermaus hat im Ort in einer Scheune ein Quartier. Die Mopsfledermaus weist, anders als die meisten anderen Fledermausarten, eine stärkere Beutespezialisierung auf und frisst hauptsächlich Kleinschmetterlinge. Viele Kleinschmetterlingsarten werden durch Licht angezogen, d.h. gehen aus ihren natürlichen Lebensräumen verloren. Eine möglichst geringe Lichtemission des geplanten Einkaufsmarktes nach Süden und Osten (naturnahe Lebensräume) ist daher anzustreben.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse werden formuliert:

- V1: Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Ende September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen in Verbindung mit funktionswirksamen CEF-Maßnahmen, evtl. mit ökologischer Baubegleitung) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
- V2: Durchführung von erforderlichen Baumfällungen, Gehölzentfernungen und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten (nicht von Anfang März bis Ende August). Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.
- V3: Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen beim Betrieb des geplanten Einkaufsmarktes, um die Nahrungsbasis von Fledermäusen (=nachtaktive Insekten) nicht zu beeinträchtigen, und Umsetzung der Hinweise des StMUV (2020) zur insektenfreundlichen Beleuchtung.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme für die Bodenbrüter ist die Ausführung der Baumaßnahme entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig,



sofern durch anderweitige Maßnahmen (durch fachkundige Personen begleitete geeignete Vergrämnungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schwarzbirke bis zum Baubeginn) i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Weitere Tierarten sind vom Vorhaben voraussichtlich nicht betroffen.

11 Örtliche Bauvorschriften

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen bewegen sich stets im Spannungsfeld zwischen dem Gestaltungswillen des Bauherren und der regionalen Bautradition. Um eine moderne Bauweise zu ermöglichen, werden die gestalterischen Vorgaben bewusst schlank gehalten. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

11.1 Dachgestaltung

Gestalterische Fehlentwicklungen bei Dachformen und Dacheindeckungen wirken sich in besonderem Maße negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die Vorgaben zur Dachgestaltung stellen hier einen Kompromiss zwischen den regional-typischen Gestaltungselementen und „modernen“ Bauformen wie Flachächern oder Pultdächern mit flacher Neigung dar.

Im Sondergebiet sind ausschließlich Flach- und Pultdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bei geneigten Dächern parallel zur Dachhaut auszuführen oder in diese zu integrieren. Bei Flachdächern müssen die Module einen Abstand von mind. 1,5 m zur Außenwand aufweisen. Die Oberkante der Module darf die Oberkante der Außenwand um max. 0,25 m überschreiten.

11.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Aus Rücksicht auf die regionale Bautradition sind Holzblockhäuser in Vollstamm-Optik oder Fassadenverkleidungen aus Blech oder reflektierenden Materialien unzulässig. Leuchtende, grelle oder reine Farbtöne, welche gegenüber der Umgebung hervorstechen, sind als Fassadenfarbe unzulässig, da sie sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

12 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,8 m über Gelände nicht übersteigen. Zum Straßenraum hin sind nur senkrechte blickoffene Holzlatten- und Stabgitterzäune oder Naturhecken zulässig.



An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig. Für Hecken gilt an diesen Grenzen keine Höhenbegrenzung, auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen.

Stützmauern sind bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Soweit betriebliche Zwänge es erfordern darf diese Höhe auf bis zu 5 m Länge überschritten werden. Bei neuen Böschungen darf das Böschungsverhältnis max. 1:1,5 (H:B) betragen.

12.1 Werbeanlagen / Beleuchtung

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur am Ort der Leistung, jedoch auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist ein Werbepylon zulässig. Die Höhe des Pylons wird auf 10,0 m, seine Gesamtwerbefläche wird auf 15 m² begrenzt. Die einzelnen Schilder dürfen eine Länge von 3,0 m und eine Höhe 3,0, Schriftzüge an der Fassade eine Länge von 15,0 m und eine Höhe 2,0 m nicht überschreiten.

Werbe- und Beleuchtungsanlagen, auch während der Bauzeit, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigt werden. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Beleuchtung der Werbung ist so zu schalten, dass sie max. eine Stunde vor und eine Stunde nach der Öffnungszeit und somit nicht in der Nachtzeit von 22:00-6:00 leuchtet.

Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer), die geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den umliegenden Straßen zu beeinträchtigen, sind unzulässig.

13 Erschließung

13.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Areals erfolgt im Wesentlichen über eine neue Anbindung an die B 303. Hierzu wird eine neue Kreuzung mit Lichtsignalanlage geschaffen, die insbesondere für den Fuß- und Radverkehr eine sichere Querung der Bundesstraße ermöglicht und den neuen Standort an den Ortskern anbindet.

Für den Fuß und Radverkehr besteht darüber hinaus eine Anbindung von der Grötschenreuther Straße aus. Von der Ortsmitte Tröstau aus, kann das Areal über die Unterführung am Knotenpunkt Fichtelgebirgsstraße / Hauptstraße fußläufig ohne Querung der B 303 erreicht werden. Um Schleichverkehr zur Grötschenreuther Straße zu unterbinden, werden geeignete technische Maßnahmen getroffen.

Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen wird durch die Umverlegung der Wege weiterhin gewährleistet.



13.2 Wasser- und Energieversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind zu beachten. Die erforderliche Löschwassermenge richtet sich nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 und muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall wird von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1.600 l/min.) ausgegangen

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die einschlägigen DVGW-Richtlinien.

13.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz einer geordneten Behandlung in der kommunalen Abwasseranlage zugeführt.

Für die ordnungsgemäße Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist folgende Verfahrensweise vorgesehen:

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde vom begutachtenden Institut Dr. Ruppert&Felder, Bayreuth auch die Versickerungsfähigkeit des Baugrundstückes mit untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass ein punktueller Sickertest den dort untersuchten Ansatzpunkt als für eine fachgerechte Versickerung noch geeignet bestimmt hat. Die Sieb-Schlämmasen für die dort angetroffenen stark bindigen Sande und Schluffe ergeben aber einen Durchlässigkeitsbeiwert, der außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereichs des einschlägigen DWA-Merkblatts liegt. Dort ist also eine fachgerechte Versickerung nicht möglich, was die Planungsgruppe Steppan GmbH, Waldsassen in einer anschließenden Beurteilung bestätigt.

Zusammenfassend muss hier festgestellt werden, dass die fachgerechte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht garantiert werden kann.

Als alternative Möglichkeit für das anfallende Niederschlagswasser verbleibt daher die gedrosselte Einleitung in den östlich des Baugebietes gelegenen Graben. Von dort fließt es durch den bestehenden Durchlass unter der B 303 der Röslau zu. Zur entsprechenden Drosselung und zeitlichen Verzögerung ist ein nach hydraulischen Erfordernissen ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken zu errichten, für das ein Standort am Ostrand des Plangebietes berücksichtigt ist. Der vorgesehene Standort soll sowohl die qualitativ (notwendige Vorreinigung) als auch quantitativ (erforderliches Rückhaltevolumen) notwendigen Einrichtungen der Niederschlagswasserbehandlung/-pufferung aufnehmen.



In Abhängigkeit von der Fläche, auf der das Niederschlagswasser anfällt, und deren Nutzung mit resultierender Schadstoffkontamination ist es vorzubehandeln. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wie möglich, in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden. Der Überlauf aus den Zisternen wird einem offenen Regenrückhaltebecken zugeführt und dort gesammelt.

Das auf den Fahr- und Parkflächen anfallende Niederschlagswasser wird zunächst einer Sedimentationsanlage zugeführt und anschließend gereinigt ebenfalls in das vorgesehene Regenrückhaltebecken eingeleitet, wobei eine möglichst getrennte Zuführung in Abhängigkeit des Verschmutzungsgrades (Fahrgassen, Parkflächen, LKW-Rangier- und Verladebereich) erfolgen soll.

Für eine gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter ist aufgrund der Größe des Bauvorhabens davon auszugehen, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wird. Daher erfolgt die genaue Bemessung der Regenrückhalteeinrichtung und die technische Ausführung der Vorbehandlungseinrichtungen sowie die beschriebene Zuführung des Niederschlagswassers (in Abhängigkeit von der Flächennutzung und dem resultierenden Verschmutzungsgrad) im Einvernehmen mit der Fach- und Wasserrechtsbehörde im Wasserrechtsverfahren. Die notwendigen Antragsunterlagen unter Berücksichtigung des DWA-Merkblattes A 102 und des DWA-Arbeitsblatts 117 sind beim Landratsamt Wunsiedel i. F. einzureichen. Die Einholung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgt zeitgleich mit der baurechtlichen Genehmigung.

13.4 Wild abfließenden Oberflächenwasser

Wild abfließendes Oberflächenwasser soll möglichst schadlos abfließen können. Infolge von Starkregenereignissen sind im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen grundsätzlich nicht auszuschließen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

13.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

13.6 Fernmeldeanlagen

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Im öffentlichen Raum werden ausreichende Trassen für die Leitungsverlegung bereitgestellt.



13.7 Leitungsverlegung

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu werden im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen im öffentlichen Raum vorgesehen.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang für die Versorgungsträger jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen informieren.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist den Versorgungsträgern ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

14 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des o. g. Vorhabens sind derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub, bzw. die Verwendung von Bodenmaterial ortsnahe innerhalb der Baufläche. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten. Diese beschreibt die Anforderung an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z.B. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernäsung und Gefügeveränderungen. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Bei überschüssigem

Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. §12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen, LAGA M20 (1997) sowie Depv) maßgeblich.



Soweit in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erforderlich, ist eine Bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen.

15 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

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 des 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, aufgrund 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.

aufgestellt:

Kalchreuth, 13.12.2022

Ergänzt zum 07.12.2023

Ergänzt zum 21.11.2024

Ergänzt zum 22.09.2026

Gez. E. Bökenbrink
Stadtplaner ByAK / SRL



Teil B, Umweltbericht

16 Einleitung

16.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

16.2 Inhalt und Ziele des Plans

Gemeinde Tröstau plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet (Einzelhandel) im OT Grötschenreuth (ca. 1,48 ha). Die Grundfläche im Sondergebiet beträgt 5.600 m². Details siehe Teil A der Begründung.

16.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die in Tröstau vorhandenen Flächen für ein Innenentwicklungspotential sind für den Bedarf eines zeitgemäßen Lebensmitteleinzelhandels oder gewerbliche Vorhaben zu klein oder liegen ungünstig.

Die Bestrebungen der Gemeinde Tröstau Grundstücke zu erwerben, um durch Tausch oder Zusammenlegung eine geeignete innerörtliche Fläche bereitzustellen, sind bisher an der mangelnden Abgabebereitschaft oder überzogenen Preisvorstellungen gescheitert.

17 Vorgehen bei der Umweltprüfung

17.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

17.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter



- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung ist eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds erfolgt und es wurden vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Zur Ermittlung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Büro für ökologische Studien, Schlumprecht, Bayereuth).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden. Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

17.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

18 Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)



Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers und Rückhaltung vor Ort berücksichtigt.

19 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

19.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Im Wirkraum des Vorhabens liegen Mischgebiete (westlich des Geltungsbereichs) und Gewerbegebiete (nördlich des Geltungsbereichs). Die Fläche des Geltungsbereichs hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen Grötschenreuths aus rasch erreichbar.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Mischgebiet eine mittlere Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Erholungseinrichtungen.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung



Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Sondergebiets sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion der angrenzenden Mischgebiete zu erwarten. Zwischen der nächstgelegenen Wohnbebauung und dem Sondergebiet werden mind. 130 m Abstand eingehalten. Zudem schirmen Eingrünungsmaßnahmen das Sondergebiet weiter ab.

Die gewerblichen Nutzungen im Sondergebiet erzeugen Emissionen. Um Beeinträchtigungen auf das angrenzende Mischgebiet zu vermeiden, wurde ein Schallgutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet, sodass von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Baugebietes sind nur keine erheblichen Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch die Pflanzgebote wird der Ortsrand zur offenen Landschaft im Süden positiv gestaltet.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

19.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Die Biotoptypen werden gem. Bayerischer Kompensationsverordnung (Bay-KompV) eingestuft.

Beim Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen (A11 und G11). Entlang der B303 befinden sich verkehrs begleitende Gehölzbestände (V52). Dort verläuft parallel zur Straße ein versiegelter bzw. befestigter Wirtschaftsweg (V31 und V32)

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im Worst-Case-Szenario die Betroffenheit eines Feldlerchenreviers ermittelt.



Zudem kommt im Ort die Mopsfledermaus vor. Für sie stellen die vorhandenen Gehölzstrukturen wichtige Leitbahnen für die Jagd dar.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde aufgrund der späten Jahreszeit im „worst-case“-Verfahren durchgeführt (Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth; 2022).

Eine Betroffenheit von Feldvögeln, konkret der Feldlerche und des Rebhuhns anzunehmen. Nach Prüfung des verfügbaren Habitats (Abstandsregeln des LfU zu Straßen und Gehölzen) verbleibt im Zentrum des Plangebiets ein Bereich, der für mindestens ein Feldlerchenrevier geeignet ist. Es wird daher vom Verlust eines Feldlerchenreviers ausgegangen.

Als artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) wird die Fl. Nrn. 1305 (22.042 qm), Gemarkung Tröstau als externe Ausgleichsflächen entsprechend den Lebensraumsansprüchen der Art gestaltet und künftig gepflegt (s. Teil A 8.4). Die Maßnahme ist gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist.

Die Mopsfledermaus hat im Ort in einer Scheune ein Quartier. Die Mopsfledermaus weist, anders als die meisten anderen Fledermausarten, eine stärkere Beutespezialisierung auf und frisst hauptsächlich Kleinschmetterlinge. Viele Kleinschmetterlingsarten werden durch Licht angezogen, d.h. gehen aus ihren natürlichen Lebensräumen verloren. Eine möglichst geringe Lichtemission des geplanten Einkaufsmarktes nach Süden und Osten (naturnahe Lebensräume) ist daher anzustreben.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse werden formuliert:

- V1: Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Ende September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämnungsmaßnahmen in Verbindung mit funktionswirksamen CEF-Maßnahmen, evtl. mit ökologischer Baubegleitung) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
- V2: Durchführung von erforderlichen Baumfällungen, Gehölzentfernungen und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten (nicht von Anfang März bis Ende August). Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.
- V3: Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen beim Betrieb des geplanten Einkaufsmarktes, um die Nahrungsbasis von Fledermäusen (=nachtaktive Insekten) nicht zu beeinträchtigen, und Umsetzung der Hinweise des StMUV (2020) zur insektenfreundlichen Beleuchtung.



Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme für die Bodenbrüter ist die Ausführung der Baumaßnahme entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (durch fachkundige Personen begleitete geeignete Vergrämuungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schwarzbrache bis zum Baubeginn) i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Weitere Tierarten sind vom Vorhaben voraussichtlich nicht betroffen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 0,67 ha Acker- und Grünlandflächen verloren.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und nach Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme sowie der CEF-Maßnahme sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

19.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich stehen als Bodentyp fast ausschließlich Braunerden aus Gruslehm und Gruschluff an. Die Böden sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der überbaubaren Grundflächen ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,77 ha zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen sind die



geringe Grundflächenzahl sowie die Festsetzung von Flächen mit Begrünungsbindung.

Weiterhin sind bei der Bauausführung zahlreiche Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens zu beachten (DIN 19731 sowie § 12 Bundesbodenschutzverordnung).

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

19.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Aufgrund der Topographie ist davon auszugehen, dass das Grundwasser mittel bis tief anstehend ist. Weiter im Süden des Flurstücks, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bereiche mit hoch anstehendem Grundwasser. Das Gefälle weist nach Norden. Gemäß der Hydrogeologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich von Kluft-Grundwasserleitern mit geringen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeit und je nach Lehmanteil einem geringen bis mäßigem Filtervermögen.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,77 ha des Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Vermeidungsmaßnahmen sind die geringe Grundflächenzahl sowie die Abführung des unverschmutzten Oberflächenwassers im Trennsystem sowie die Anlage eines Rückhaltebeckens. Aufgrund des Gefälles nach Norden ist nicht von einer Verschlechterung der Wasserzufuhr für die südlich und östlich gelegenen Feuchtstellen zu rechnen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**



19.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ortsteil Grötschenreuth ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Die Frischluftversorgung von Tröstau und Grötschenreuth ist weiterhin gewährleistet. Aufgrund der geringen Fläche und der niedrigen Versiegelung sind Auswirkungen nicht erheblich.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit



19.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich ist als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche frei von besonderen landschaftsbildprägenden Elementen. Nur zur B303 befinden sich Gehölzbestände. Im Norden an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich bereits ein Gewerbegebiet, welches zusammen mit der B303 eine Vorbelastung für das Landschaftsbild und die naturgebundene Erholung darstellt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Die Landschaft wird bis an die Bundesstraße hin bebaut. Durch entsprechende gestalterische Festsetzungen, insbesondere Pflanzgebote, werden diese Auswirkungen minimiert.

Zur Gestaltung des Ortsrandes und der Ortseinfahrt wird an den Rändern des Baugebietes im Westen, Osten und Süden eine Eingrünung mit Hecken, Bäumen und Einzelsträucher festgesetzt, die die bestehende Gehölze im nördlichen Geltungsbereich entlang der Bundesstraße wird erhalten. Weiterhin sind für die Grundstücke die Pflanzung von einem Laubbaum pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche festgesetzt, wodurch eine Durchgrünung der Bauflächen erreicht wird.

Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

19.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

19.8 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

19.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet („Luisenburg, Gipfel der Großen Kösseine und Kleines Labyrinth“, ID 5937-304) ist ca. 2,2 km vom Eingriffsort entfernt. Durch



einen abschirmenden Waldbestand und die Topographie sind negative Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

20 Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist auf mind. 50 % der nutzbaren Dachflächen festgesetzt.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden ca. 1,0 landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen sind im Gemeindegebiet nicht verfügbar. Innenentwicklungspotentiale und Leerstände wurden geprüft und soweit möglich aktiviert.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan des Gemeinde Tröstau stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Inhalte dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die zu erwartende Gebäudestellung sichert eine gute passive Sonnenenergienutzung und begünstigt die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung.

21 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 11 des Teils A der Begründung.

Es sind etwa 15.807 WP Ausgleichsbedarf erforderlich. Dieser wird als externe Ausgleichsfläche/-maßnahme auf der Fl. Nrn. 1305 (TF, 3.165 m²), Gemarkung Tröstau erbracht. Die Maßnahme ist gleichzeitig Teil der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahme (welche das gesamte Flurstück umfasst) im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und ist so durchzuführen, dass diese zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist (Details s. 8.3).

22 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Der bestehende Standort des Lebensmitteleinzelhändlers



würde voraussichtlich noch eine Weile weiterbetrieben, ein größerer, zukunftsfähiger Einzelhandelsstandort würde vermutlich außerhalb des Gemeindegebiets von Tröstau in einer der Nachbargemeinden realisiert werden. Der Fortbetrieb des bestehenden Lebensmittelmarktes wäre ungewiss.

23 Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Ausgleichsflächen vorgeschlagen.

Das Monitoring hat zwei Jahre nach Bebauung zu erfolgen (Anwuchskontrolle), weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

24 Zusammenfassung

24.1 Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungsverfahren.

Die Gemeinde Tröstau plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet (Einzelhandel) im OT Grötschenreuth (ca. 1,4 ha). Die Grundfläche im Sondergebiet beträgt 5.600 m².

Der mit der Planung verbundene Eingriff bzw. Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 15.807 WP.

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird als externe Ausgleichsfläche/-maßnahme die Fl. Nrn. 1305 (22.042 qm), Gemarkung Tröstau für den naturschutzfachlichen Ausgleich (Teilfläche von 3.165 m²) und den Ausgleich von einem Feldlerchenrevier (gesamte Flurstück) zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §44 Abs. 5 BNatSchG). Die Maßnahme ist gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und ist so durchzuführen, dass diese zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist. Folgende Maßnahmen sind gem. Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:

- Entwicklung von Extensivgrünland durch streifenweise Ansaat (Wiesendruschspende von ausgewählten, artenreichen Nachbarspenderflächen oder Regiosaatgut) zur Artenanreicherung (drei Meter breite Streifen alle zehn Meter), 2x/Jahr Mahd mit Mähgutabfuhr, keine Düngung
- TF a: keine Mahd der TFa innerhalb der Brutzeit der Feldlerche (April bis August)



- TF b: 2-3 Jahre Aushagern durch frühe Mahd (Anfang Juni).

25 Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/ Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das angren-zende Mischgebiet werden durch Beschränkung der zulässigen Schallimmissionen und aktiven Schallschutzmaßnahmen vermieden	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, bio- logische Vielfalt	Verlust von 1,0 ha Acker- und Grünland- flächen; potentielle Betroffenheit von einem Feldlerchenbrutpaar	mittlere Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 0,77 ha; keine naturna- hen oder seltenen Böden betroffen	mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Trennsystem	mittlere Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne direkten Be- zug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschafts- bildes durch Baukörper, mehrere Festsetzun- gen zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Grünordnung	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsge- füge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgü- ter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Umwelt.

L. Berner

Lisa Berner
B.Eng. Landschaftsplanerin



Teil C, Anhang

26 Artenliste standortheimischer Gehölze

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Großbäume
 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Quercus robur Stieleiche
 - Tilia cordata Winterlinde

- b) Mittelgroße und kleine Bäume
 - Acer campestre Feldahorn
 - Betula pendula Birke
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Salix caprea Salweide
 - Sorbus aucuparia Vogelbeere

- c) Sträucher
 - Cornus sanguinea Hartriegel
 - Corylus avellana Hasel
 - Crataegus laevigata Weißdorn
 - Euonymus europaea Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Rhamnus frangula Faulbaum
 - Ribes alpinum Berg-Johannisbeere
 - Rosa canina Hundsrose
 - Salix caprea Salweide
 - Sambucus nigra Holunder



27 Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (maßstabslos)



Legende



Geltungsbereich

Bestand [mit Code nach BayKompV]



Verkehrsfläche [V11]



Wassergebundene Wegedecke [V32]



Intensiv genutzter Acker [A11]



Intensivgrünland [G11]



artenarmes Extensivgrünland [G211]



artenarme Gras-Kraut-Flur [K11]



Gehölzbestände alter Ausprägung entlang von Verkehrsflächen [V52]



Einzelbaum, mittlere Ausprägung [B312]

Eingriffsbewertung



Eingriffsfläche (7.796 m²)



Gemeinde Tröstau

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Grötschenreuth Ost"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.500

bearbeitet: lb

datum: Dezember 2022

ergänzt: August 2025

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de





28 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)