



Änderung des Flächennutzungs- planes im Bereich

„Grötschenreuth-Ost“

Begründung & Umweltbericht

i.d.F. vom 22.09.2026



Inhaltsverzeichnis

Teil A, Begründung

1	Planungsanlass.....	3
2	Begründung des Bedarfs	3
3	Alternativenprüfung	4
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
5	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	6
5.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	6
5.2	Topographie / Nutzung.....	6
5.3	Artenschutz.....	7
5.4	Baugrund und Bodenverhältnisse	7
5.5	Radon Vorsorge.....	7
6	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	8
7	Änderungen	9
8	Artenschutzprüfung.....	9
9	Erschliessung.....	11
9.1	Verkehrerschliessung.....	11
9.2	Wasser- und Energieversorgung.....	11
9.3	Abwasserbeseitigung.....	11
9.4	Abfallbeseitigung.....	12
9.5	Fernmeldeanlagen	12
9.6	Leitungsverlegung.....	12
10	Altlasten, Bodenschutz.....	13
11	Denkmalschutz	13



Teil B Umweltbericht

12	Einleitung	14
12.1	Anlass und Aufgabe	14
12.2	Inhalt und Ziele des Plans	14
12.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	14
13	Vorgehen bei der Umweltprüfung	14
13.1	Untersuchungsraum	14
13.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	14
13.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	15
14	Planungsvorgaben und Fachgesetze	15
15	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	16
15.1	Mensch	16
15.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	17
15.3	Boden	19
15.4	Wasser	20
15.5	Klima/Luft	21
15.6	Landschaft	21
15.7	Kultur- und Sachgüter	22
15.8	Wechselwirkungen	22
15.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	22
16	Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB	22
17	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	23
18	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	23
19	Monitoring	23
20	Zusammenfassung	24
20.1	Allgemeines	24
21	Auswirkungen des Vorhabens	25



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.

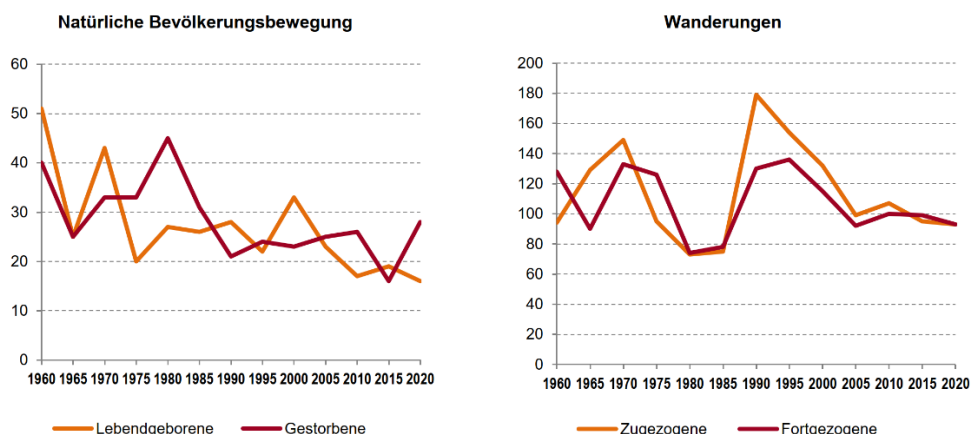
Eine Erweiterung am bestehenden Standort ist einerseits aufgrund fehlender Flächen und andererseits aufgrund der zu erwartenden Ausfallzeiten der Versorgung während der Bauphase nicht möglich.

Neben dem Baurecht für einen modernen Lebensmitteleinzelhandel soll das Angebot um einen Getränkemarkt, eine Bäckerei mit Café sowie eine Apotheke 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.

Nach Umzug des Verbrauchermarktes kann die Nachfrage nach Flächen für gewerblichen Nutzungen zumindest teilweise auf den freiwerdenden Flächen auf dem Altstandort befriedigt 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.

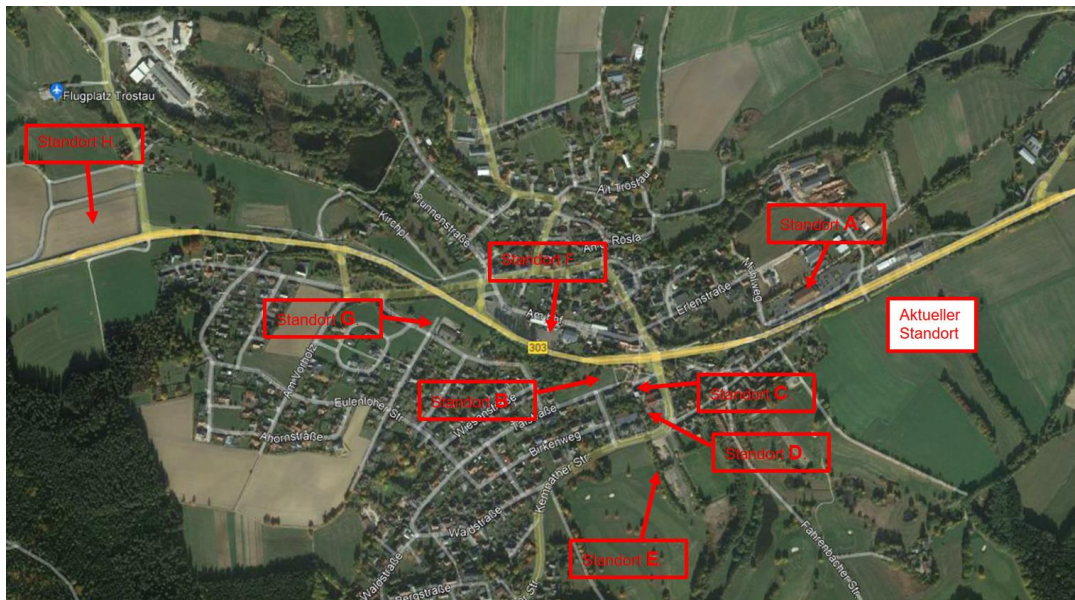


Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Tröstau, Quelle: Statistik Kommunal 2021

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

Um diesen Gründen entgegenzusteuern, will die Gemeinde Tröstau durch das geplante Vorhaben das Angebot, sowohl im Einzelhandel als auch im Bereich der Arbeitsplätze, ausbauen. Auch für den Bereich des Mischgebiets liegen bereits Anfragen von ortsansässigen Betrieben sowie Tankstellenbetreibern vor, die auf die Lagegunst des Areales in dieser Fahrtrichtung angewiesen sind.

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.



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.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

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.

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 Teilflächen der Grundstücke mit den FINrn: 1554, 1553, 574, 1493/1 und 1548/3 der Gemarkung Tröstau. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,48 ha.

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 zum Bebauungsplan)

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

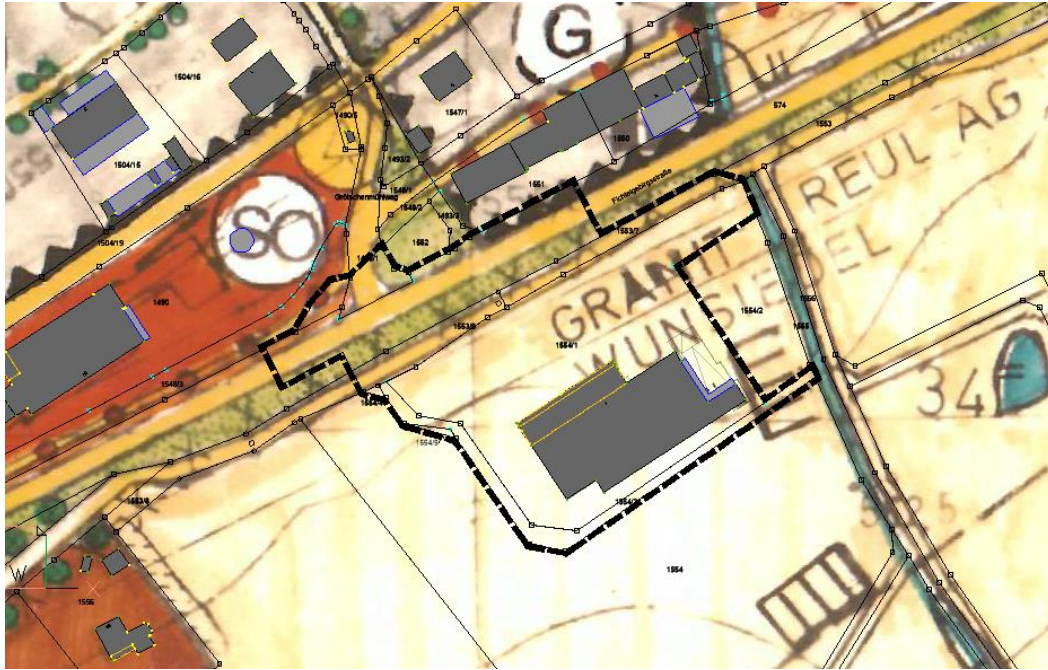
Über Baugrund und Boden liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor. Aufgrund der Bebauung im Umfeld kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Baugrund grundsätzlich geeignet ist.

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

5.5 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 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tröstau, Quelle: Gemeinde Tröstau ist der betroffene Bereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



7 Änderungen



Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan

Gemäß den Festsetzungen im Parallel aufgestellten Bebauungsplan wird der Geltungsbereich als „Sondergebiet Einzelhandel“ dargestellt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist eine Ortsrandeingrünung zu realisieren. Zur westlich angrenzenden Wohnbebauung ist ein Trenngrün vorgesehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächen wurden mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmt und hinsichtlich der Abschöpfungsquote als vertraglich eingestuft.

8 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 Lebensraumsansprüchen der Art gestaltet und künftig gepflegt. 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 Vergrämuungsmaßnahmen 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.



9 Erschliessung

9.1 Verkehrserschliessung

Die Erschließung des Areals erfolgt im Wesentlichen über eine neue Anbindung an die B 303. 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 geeignet technische Maßnahmen getroffen.

9.2 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.

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.

9.3 Abwasserbeseitigung

Anschluss an das bestehende Kanalnetz der geordneten Behandlung in der kommunalen Abwasseranlage zugeführt.

Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist, soweit wie möglich, in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden.

Die anfallenden Oberflächenwasser werden in einem offenen Becken gesammelt. Im Geltungsbereich ist eine ausreichend große Fläche für den Rückhalt vorgesehen. Die genaue Bemessung erfolgt im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt. Eine Versickerung nicht möglich ist, werden die Oberflächenwasser zeitlich verzögert und gedrosselt in den östlich gelegenen Graben eingeleitet. Von dort fließen Sie durch den bestehenden Durchlass unter der B 303 der Röslau zu. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden Zug um Zug eingeholt.

Ein Anschluss an den öffentlichen Kanal ist nur dann zulässig, soweit der Vorhabensträger vorher nachweislich sicherstellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß nicht möglich ist.

Um die Erschließung für Niederschlagswasser zu sichern, ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest (z.B. nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B) an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.



Für eine gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Größe des Bauvorhabens davon auszugehen, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wird. Die notwendigen Antragsunterlagen unter Berücksichtigung des DWA-Merkblattes A 102 und des DWA-Arbeitsblatts 117 sind beim Landratsamt Wunsiedel i. F. einzureichen.

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, 2. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

9.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

9.5 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.

9.6 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 (Gemeinde) 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.

10 Altlasten, Bodenschutz

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

11 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, 13.12.2023

Geändert zum, 21.11.2024

Geändert zu, 22.09.2026

Gez. E. Bökenbrink

Stadtplaner ByAK / SRL



Teil B, Umweltbericht

12 Einleitung

12.1 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)

12.2 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.

12.3 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.

13 Vorgehen bei der Umweltprüfung

13.1 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.).

13.2 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.

13.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

14 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.

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

15.1 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**

15.2 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 Vergrämungsmaßnahmen (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. 0,46 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**

15.3 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. 0,7 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**

15.4 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 Lehmantel einem geringen bis mäßigem Filtervermögen.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,7 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**



15.5 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

15.6 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**

15.7 Kultur- und Sachgüter

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

15.8 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

15.9 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.

16 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. 0,9 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Kon-



versionsflächen 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.

17 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 15.041 WP Ausgleichsbedarf erforderlich. Dieser wird als externe Ausgleichsfläche/-maßnahme auf der Fl. Nrn. 1305 (TF, 3.050 m²), Gemarkung Tröstau erbracht. Die Maßnahme ist gleichzeitig Teil der vorgezogene 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).

18 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.

19 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.



20 Zusammenfassung

20.1 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. 0,9 ha). Die Grundfläche im Sondergebiet beträgt 5.600 m².

Der mit der Planung verbundene Eingriff bzw. Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 15.041 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 3.050 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).



21 Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/ Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das angren- zende Mischgebiet werden durch Beschrän- kung der zulässigen Schallimmissionen und aktiven Schallschutzmaßnahmen vermieden	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, bi- ologische Vielfalt	Verlust von 0,9 ha Acker- und Grünland- flächen; potentielle Betroffenheit von einem Feldlerchenbrutpaar	mittlere Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 0,7 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 Festset- zungen zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Grünordnung	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsge- füge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sach- güter	keine Betroffenheit	-

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

Lisa Berner
B.Eng. Landschaftsplanerin