

Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
im Regelverfahren

„7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord“

sowie

„26. Änderung des Flächennutzungsplans“

Im Parallelverfahren

Begründung

Stand: 23.05.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung und Bedarf	1
1.1	Allgemeines zur Erfordernis	1
1.2	Bedarfsanalyse	1
1.3	Bedarf	5
2.	Übergeordnete Planungen.....	6
2.1	Flächennutzungsplan der Stadt Hollfeld	6
2.2	Raumordnerische Vorgaben.....	6
3.	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	8
4.	Die Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche	8
5.	Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8
5.1	Lage und Topographie	8
5.2	Nutzung.....	10
5.3	Eigentumsverhältnisse	10
5.4	Vorhandener Baubestand.....	10
5.5	Vorhandene Erschließungswege.....	10
6.	Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	10
7.	Erschließung und Verkehr, sonstige planerische Vorgaben.....	10
7.1	Fließender Verkehr.....	10
7.2	Ruhender Verkehr	10
7.3	Fußgängerverkehr und Fahrradverkehr	10
7.4	Landwirtschaftlicher Verkehr	11
7.5	Entwässerung	11
7.6	Hochwasserabfluss / Starkregen	12
7.7	Grundwasser	12
7.8	Wasserversorgung	12
7.9	Abfallentsorgung und Wertstoffe	13
7.10	Altlasten	13
7.11	Sonstiges Versorgungsnetze.....	13
7.12	Denkmalschutz, Bodenfunde.....	13
8.	Bauliche Nutzung	15
8.1	Art der baulichen Nutzung	15
8.2	Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse.....	15
8.3	Gebäudehöhen und Höhenlage.....	15
8.4	Bauweise	15
8.5	Flächen für Garagen und Stellplätze	15
8.6	Nebenanlagen.....	16
8.7	Verkehrsflächen	16
8.8	Leitungen	16
8.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
8.10	Externe Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen	16
8.11	Grünflächen und Pflanzgebote	19
8.12	Regenerative Energien.....	19
8.13	Immissionsschutz / Schallschutz	19

9.	bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
9.1	Äußere Gestaltung von Gebäuden und Dächern.....	22
9.2	Werbeanlagen.....	22
9.3	Freiflächen	22
9.4	Einfriedungen	23
9.5	LKW-Stellplätze.....	23
9.6	Abstandsflächen.....	23
10.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	23
11.	Sonstige Darstellungen	23
11.1	Geltungsbereiche	23
11.2	Anbauverbotszone	23
11.3	Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen.....	23
11.4	Sichtfelder	23
11.5	Höhenkoten.....	24
11.6	weitere Darstellungen.....	24
12.	Planungsstatistik	24

1. Erfordernis der Planaufstellung und Bedarf

1.1 Allgemeines zur Erfordernis

Die Stadt Hollfeld hat einen erheblichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Der wirksame Flächennutzungsplan enthält zwar mehrere gewerbliche Bauflächen, diese Areale sind jedoch mittlerweile zu einem erheblichen Anteil bereits bebaut. Darüber hinaus sind die noch unbebauten Flächen größtenteils für Betriebe vorgemerkt oder bereits als Erweiterungsfläche ortsansässiger Betriebe im privaten Eigentum.

Damit zeichnet sich ab, dass die flächenmäßige Kapazität der Gewerbeflächen im Stadtgebiet in absehbarer Zeit weitgehend erschöpft sein wird. Dazu kommt, dass eine konkrete Flächenanfrage für die verkehrsgünstige Lage im Norden der Stadt planungsrechtlich über die Aufstellung eines Bebauungsplans abgesichert werden soll. Aus diesen Gründen soll eine Erweiterungsfläche erschlossen werden.

Hierzu wird der Bebauungsplan „7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord“ aufgestellt. Im Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Da zur Deckung des zukünftigen Bedarfs weitere Flächen benötigt werden, erstreckt sich der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung über weitere etwa vier Hektar nördlich des Bebauungsplans hinaus.

1.2 Bedarfsanalyse

1.2.1 Methodik

Das Erfordernis der Änderung der Bauleitplanung orientiert sich in erster Linie daran, ob der vorliegende Bauflächenbedarf nicht auch über bereits bestehende Flächenpotenziale gedeckt werden kann.

In einem ersten Schritt erfolgt die Darstellung nicht bebauter Gewerbeflächen in Zusammenschau mit den bereits bestehenden Nutzungsansprüchen. Hierzu wird nachfolgend eine Analyse des Bestands vorgenommen. Sonstige Potenziale in gemischten Bauflächen werden hier nicht berücksichtigt, da eine konkrete Nachfrage nach echten Gewerbeflächen besteht.

Wegen der Einschränkungen der gemischten Bauflächen mit ihren deutlich geringeren Richtwerten hinsichtlich des Schallschutzes sind diese nicht für die Zielbetriebe geeignet.

Mit der Gebietsausweisung soll in erster Linie die starke Nachfrage nach Gewerbeflächen im Logistikbereich bedient werden.

Die Weiterentwicklung der Gewerbeflächen soll in erster Linie Firmen dienen, die möglichst mehrere der folgenden Kriterien erfüllen:

- Betriebe, für welche die Lage an der Staatsstraße 2191 mit Anbindung an die Autobahn A70 wichtig ist
- Betriebe, die in ausreichender Entfernung zu geschlossenen Siedlungsgebieten liegen

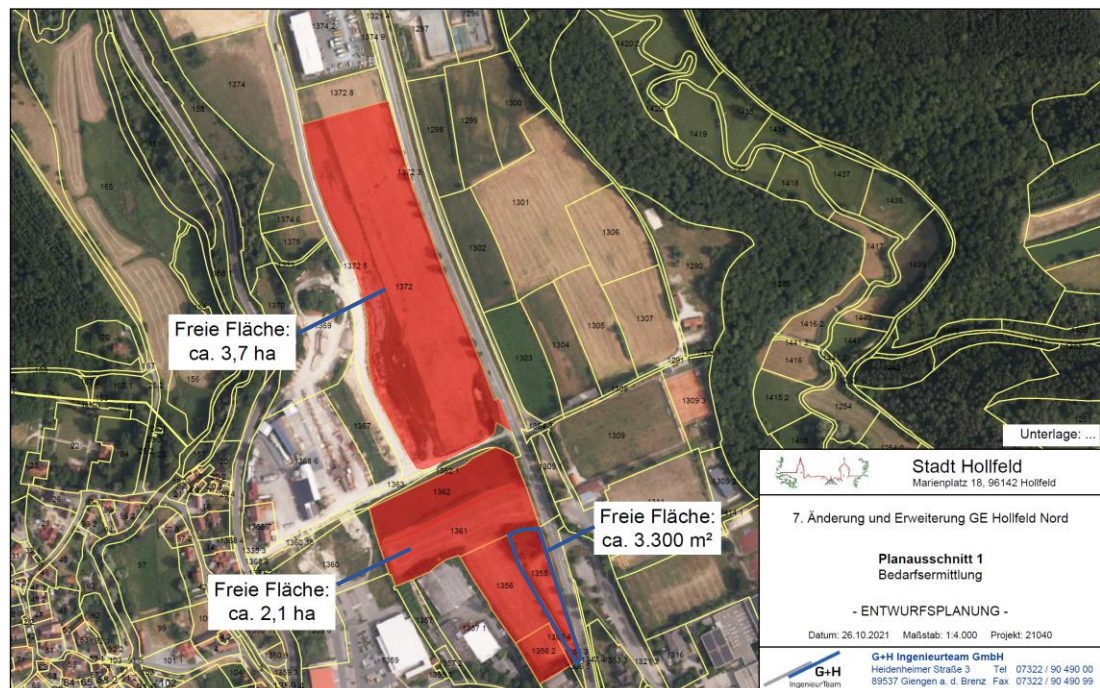
Aktuell besteht für die Stadt keine Beteiligung an einem interkommunalen Gewerbegebiet.

Abschließend wird das ermittelte Potenzial dem Bedarf an Gewerbeflächen gegenübergestellt. Dies erfolgt unter der Darstellung und der Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs für konkrete Neuansiedelungen.

1.2.2 Bestehende Potenziale

Nachfolgend werden die bestehenden Flächenpotenziale in Zusammenschau mit der tatsächlichen Verfügbarkeit und der Eignung für die Zielbetriebe dargestellt.

1.2.2.1 Potenziale im Norden Hollfelds



Die Flächen im Norden von Hollfeld sind zwar noch unbebaut, jedoch sind sie bereits für andere Zwecke reserviert:

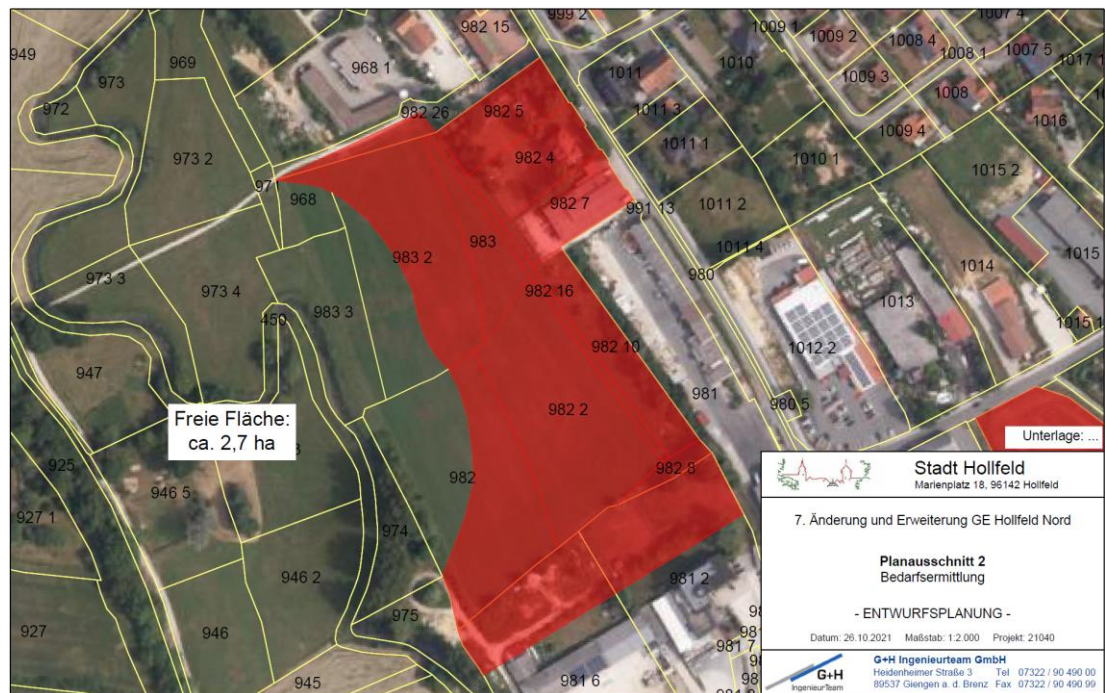
- Nördlicher Teil: Es ist ein Bewerber vorhanden, der die Gesamtfläche kauft
- Südlicher Teil: Die Fläche befindet sich im Privatbesitz, wird nur im Ganzen an einen Bewerber verkauft
- Südöstlicher Teil (Fl.-St. 1355): Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt, Bewerber vorhanden

Die dargestellten Flächen reichen zwar rein rechnerisch für die Ansiedlung von Logistikunternehmen aus. Jedoch handelt es sich überwiegend um einen langgestreckten Zuschnitt. Da zusätzlich entlang der Staatsstraße ein 20 m breiter Streifen freigehalten werden muss (Anbauverbotszone), werden die bebaubaren Anteile noch schmaler.

Dazu kommt eine relative Nähe zu den Wohngebieten im Westen und Süden, hier wäre eine Verträglichkeit aus Sicht des Schallschutzes unwahrscheinlich.

In der Folge ist festzuhalten, dass die oben rot dargestellten Flächen für die Zielbetriebe nicht geeignet sind. Auch sind die Flächen nicht verfügbar.

1.2.2.2 Potenziale im Süden Hollfelds: Geltungsbereich Umwidmung zum Mischgebiet



Das oben rot dargestellte Gebiet ist im alten FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es soll jedoch eine Umwidmung zum Misch- / Wohngebiet mit dem Zweck „betreutes Wohnen“ erfolgen. Ein Billigungsbeschluss ist bereits gefasst.

Eine zwischenzeitlich geplante Umwidmung zum Sondergebiet Einzelhandel bzw. Grünfläche kommt damit nicht mehr.

Eine Eignung für einen Logistikbetrieb ist aufgrund der nicht ausreichend leistungsfähigen Zufahrten und der unmittelbaren Benachbarung von Wohngebieten nicht gegeben.

Damit wird mit hinreichender Deutlichkeit klar, dass die dargestellte Fläche nicht für den angestrebten Zweck geeignet ist.



1.2.2.3 Potenziale im Süden Hollfelds: sonstige Einzelflächen



Die dargestellten rot markierten Areale sind für folgende Nutzungen vorgesehen:

- Das Fl.-St. 1033 befindet sich in Privatbesitz und wird als Erweiterungsfläche für den benachbarten Gewerbebetrieb benötigt.
- Das Fl.-St. 1034 ist ebenfalls in Privatbesitz, es besteht keine Verkaufsbereitschaft.
- Auch das Fl.-St. 1027 ist in Privatbesitz, Fläche ist zwar verfügbar, soll aber als Erweiterungsfläche für ortsansässige kleinere Betriebe, auch Einzelhandel, vorbehalten bleiben.



Das Flurstück 134 ist reserviert für einen konkreten Gewerbebetrieb (Autohaus).

Insgesamt sind die Flächen auch zu klein, um Betriebe der Zielgruppe aufnehmen zu können und scheiden deshalb aus.

1.2.3 Fazit zur tatsächlichen Eignung der potenziellen Flächen

Es lässt sich festhalten, dass keine der untersuchten Alternativflächen für die geplante Nutzung (Logistik) geeignet ist. Insofern kann hier auch kein ausreichendes Potenzial erkannt werden.

Lediglich der nördliche Teil des Bebauungsplans Gewerbegebiet Hollfeld Nord mit einer Fläche von 2,4 ha eignet sich im Zusammenhang mit den Erweiterungsflächen.

1.3 Bedarf

1.3.1 kurzfristiger Bedarf (Bebauungsplan und südlicher Teil der FNP-Änderung)

Der Flächenbedarf ergibt sich aus einer konkreten Flächenanfrage der Logistikbranche über eine Nettofläche von ca. 5 ha. Daraus ergibt sich ein Bruttoflächenbedarf von ca. 6,5 bis 7,0 ha (einschl. Erschließungen, Grünflächen, Entwässerungsflächen). Nach Abzug der Potenzialflächen ist also eine Brutto-Neuansiedlung von ca. 4,1 bis 4,6 ha erforderlich (Bebauungsplan).

Die positiven Aspekte für die Stadt Hollfeld sind erheblich. Es ist absehbar, dass die neue Ansiedlung einen Schub für die Wirtschaft im Ort und eine deutliche Entlastung für die Finanzen der Stadt bedeuten würde.

Gemäß Pendleratlas hat Hollfeld derzeit 522 Einpendler (Tendenz steigend) und 1737 Auspendler (uneinheitliche Tendenz). Dies bedeutet, dass der weit überwiegende Teil der Arbeitnehmer in umliegende Orte zur Arbeit fahren muss. Die Ausweisung des Logistikstandorts trägt dazu bei, dass wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden, was einen Beitrag zur Verminderung überörtlichen Verkehrs bedeutet. Es wird erwartet, dass allein für die Neuansiedlung im Geltungsbereich ca. 80 Arbeitsplätze neu geschaffen werden. Dies umfasst auch ein Angebot für Ausbildungsplätze.

Mit den Arbeitsplätzen ist zudem eine Verbesserung der Finanzen durch Steuereinnahmen zu erwarten. Dazu ist zu davon auszugehen, dass das geplante Logistikzentrum weitere Firmen anziehen wird. Südöstlich liegt beispielweise eine Niederlassung der Fa. Claas (Landtechnik), die bereits Interesse an der Unterstützung mit Mechanikerdienstleistungen signalisiert hat. Dadurch wird die nicht nur Attraktivität der Stadt Hollfeld für die Wirtschaft weiter erhöht. Die Mehreinnahmen für die Kommune und die Bevölkerung werden auch dazu führen, dass die Stadt ihren kommunalen Versorgungsaufgaben leichter nachkommen kann.

1.3.2 mittelfristiger Bedarf (nördlicher Teil der FNP-Änderung)

Durch eine Erweiterungsoption des genannten Betriebes ist mittelfristig darüber hinaus ein zusätzlicher mittelfristiger Bedarf von ca. 4,0 ha gegeben (Flächennutzungsplan). Dies dient auch einer langfristigen Sicherung für die Betriebe im Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Planteils im Süden.

Die mittelfristige Erweiterung im Norden soll umgesetzt werden, wenn das Vorhaben im Süden durch eine gute Auslastung im Bestand gesichert ist. Durch eine Erweiterung können für das Unternehmen Synergieeffekte aktiviert werden. Es ist auch davon auszugehen, dass durch die räumliche Konzentration von Betriebsteilen Fahrten reduziert werden können und durch Ausnutzung von in Hollfeld bereits vorhandenen Erschließungsanlagen der Flächenverbrauch möglichst geringgehalten werden kann.

Die Erweiterung nach Norden durch den bereits ansässigen Betrieb ist voraussichtlich gänzlich ohne neue Zufahrten über die internen Erschließungssysteme möglich.

Sie würde die in Kapitel 1.3.1 genannten positiven wirtschaftlichen Auswirkungen für die Stadt Hollfeld nochmals erheblich verstärken.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Hollfeld

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hollfeld liegt die Fläche teilweise im Außenbereich. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird deshalb ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt, in dem der Planbereich zu einer gewerblichen Baufläche wird.

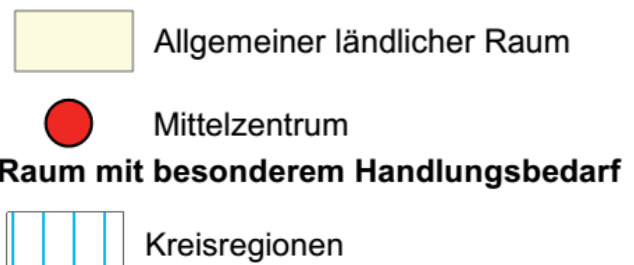
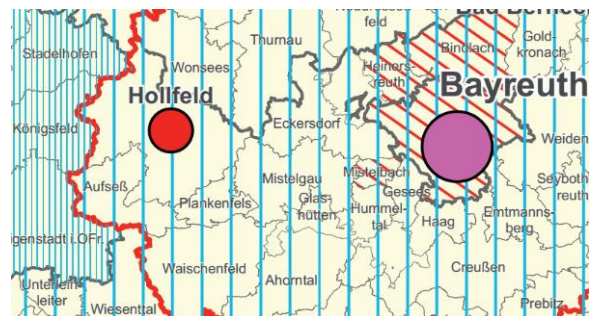
Da der mittelfristige Bedarf über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgeht, enthält die FNP-Änderung eine zusätzliche Fläche von ca. 4,0 ha im nördlichen Anschluss.

2.2 Raumordnerische Vorgaben

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

Gem. Anhang 1 - Zentrale Orte (zu 2.1.2) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.01.2020, ist die Stadt Hollfeld als Mittelzentrum ausgewiesen.

Gem. der Begründung zu Plansatz 2.1.2 (Z) werden hier u.a. folgende Funktionen übernommen: „Die Mittel-, Ober- und Regionalzentren sowie Metropolen übernehmen Versorgungsaufgaben, die über die zentralörtliche Grundversorgung und teilweise über die Regionsgrenzen hinausgehen. Sie werden deshalb im Landesentwicklungsprogramm abschließend festgelegt. Ziel des Systems der zentralen Orte ist die langfristig ausgerichtete, flächendeckende Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen sowie Arbeitsplätzen in zumutbarer Entfernung. Dazu ist es erforderlich, dass die zentralen Orte die ihnen entsprechend ihrer Einstufung zukommenden Funktionen dauerhaft und in möglichst großem Umfang wahrnehmen können.“



Die Stadt liegt nach der Strukturkarte des LEP im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Zudem ist das Gebiet Bestandteil eines „Raums mit besonderem Handlungsbedarf“ (Kreisregion). In der Begründung zu Plansatz 2.2.3 (Z) heißt es hierzu:

„Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden. Teilräume, die hinsichtlich der ökonomischen Ausgangslage den allgemeinen Entwicklungsstand noch nicht voll erreichen oder bei denen die Gefahr einer unterdurchschnittlichen Entwicklung besteht (Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf), haben einen besonderen Anspruch auf Teilhabe an der wirtschaftlichen Entwicklung und werden daher eigens abgegrenzt.“

Bei der Ausweisung der Flächen wurde das Anbindungsgebot aus Plansatz 3.3 (Z) beachtet: *„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...].“*

Unter diesem Gesichtspunkt ist auch zu erwähnen, dass Logistikbetriebe gem. de, 4. Spiegelstrich von Plansatz 3.3 (Z) auch ohne Siedlungsanbindung an Autobahnzubringern (hier: Staatsstraße ST 2191) angesiedelt werden können.

2.2.2 Regionalplan Region 5

Hollfeld liegt im Osten der Region 5, „Oberfranken Ost“.

In der Karte der Raumstruktur des Regionalen Planungsverbandes werden hier die Gebietskategorien des LEP bestätigt. Zusätzliche kartographische Festlegungen bestehen hier zunächst nicht.

Auch der Karte „Siedlung und Versorgung“ sind für Hollfeld keine Aussagen zu entnehmen. Die Karte „Natur, Landschaft und Erholung“ stellt zwar den Naturpark „Fränkische Schweiz“ nachrichtlich dar, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete liegen aber nicht im Planungsbereich. Dies gilt auch für andere Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete wie Bodenschätze und Windenergie.

Damit kann festgestellt werden, dass der Planung insgesamt keine konkreten Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Im Gegenteil, die Planung des Gewerbegebiets stärkt das Mittelzentrum Hollfeld einschl. des zugehörigen Nahbereichs mit den Gemeinden Plankenfels und Aufseß.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden angrenzenden Gewerbegebiete wird der Geltungsbereich als "Gewerbegebiet – GE" im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen.

4. Die Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche

Die jeweiligen Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche von Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung sind der nachfolgenden Abbildung und genauer den Planteilen zu entnehmen.

5. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

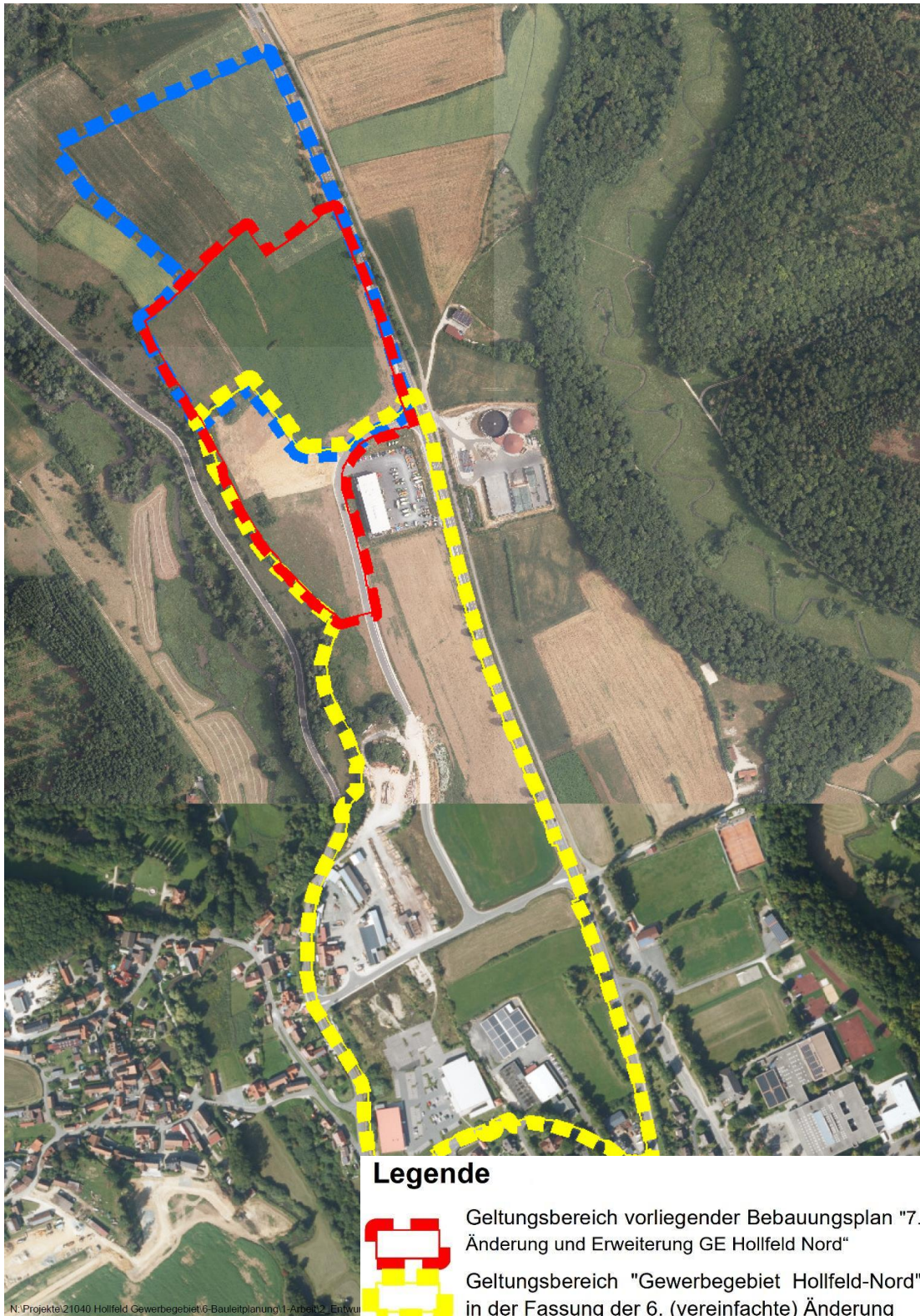
5.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage von Hollfeld und erweitert den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Hollfeld „Gewerbegebiet Hollfeld-Nord“ (in der Fassung der 6. Änderung).

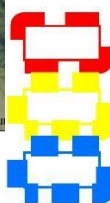
Der Geltungsbereich liegt unmittelbar westlich der Staatsstraße St 2191. Die Bundesstraße B 22 liegt in geringer Entfernung im Westen des Geltungsbereichs (ca. 30 bis 90 m), wobei die Bundesstraße aufgrund der dazwischen liegenden Talleite des Wiesentales im Gebiet kaum wahrnehmbar ist und auch für die Erschließung keine Rolle spielt.

Die Entfernung des südlichen Randes des Geltungsbereichs zum Ortskern (Rathaus / Marienplatz) beträgt ca. 1 km Luftlinie.

Das Plangebiet liegt zwischen ca. 402 und 419 m „Meereshöhe“ (Höhen im deutschen Höhenhauptnetz) mit einem leichten Gefälle von Norden nach Süden. Im Westen fällt das Gelände etwas stärker zur Wiesent hin ab. Die eigentliche Leite des Wiesentals liegt aber komplett außerhalb des Geltungsbereichs.



Legende



- Geltungsbereich vorliegender Bebauungsplan "7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord"
- Geltungsbereich "Gewerbegebiet Hollfeld-Nord" in der Fassung der 6. (vereinfachte) Änderung
- Geltungsbereich 26. Flächennutzungsplanänderung

Überblick über die Geltungsbereiche des vorliegenden Bebauungsplans (rot), des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Hollfeld "Gewerbegebiet Hollfeld-Nord" in der Fassung der 6. (vereinfachte) Änderung (gelb) und der FNP-Änderung (blau)

5.2 Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker bzw. als Wiese genutzt. Im Süden, innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hollfeld Nord“ fanden bereits Auffüllungen als Vorbereitung für eine gewerbliche Bebauung statt.

Durch die Herausnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung ist kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Hollfeld befindet sich bereits im Besitz der Flächen. Es kann von einer formellen Baulandumlegung Abstand genommen werden.

5.4 Vorhandener Baubestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bestandsgebäude.

5.5 Vorhandene Erschließungswege

Die landwirtschaftlichen Flächen im Norden werden durch einen bestehenden geschotterten Feldweg erschlossen.

6. Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die angrenzenden Flächen im Norden sind landwirtschaftliche Flächen.

Südlich des Geltungsbereichs schließen sich weitere bestehende Gewerbeflächen an. Über dieses Gebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Östlich des geplanten Gewerbegebiets verläuft die Staatsstraße St 2191. Noch weiter östlich erstrecken sich weitere landwirtschaftliche Flächen sowie eine Biogasanlage.

Im Westen liegt die Leite des Wiesentals mit mehreren Biotopen. Die Oberkante dieser ausgeprägten Geländekante ist die Grenze für ein FFH-Gebiet und ein Landschaftsschutzgebiet.

7. Erschließung und Verkehr, sonstige planerische Vorgaben

7.1 Fließender Verkehr

Das Gebiet wird über die ausgebauten Erschließungsstraße („Heroldsleite“) indirekt an die Staatsstraße St 2191 angebunden. Dort besteht bereits ein mit Abbiegespur ausgebauter Knoten, der auch für die erweiterten Flächen genutzt werden soll. Eine weitere Anbindung an die Staatsstraße ist derzeit nicht geplant.

Der Anschluss des landwirtschaftlichen Weges an die bestehende Erschließungsstraße liegt im Bereich einer Geraden. Damit besteht eine gute Einsehbarkeit.

7.2 Ruhender Verkehr

Die anzusiedelnden Gewerbebetriebe haben ausreichend Stellmöglichkeiten entsprechend dem Bedarf auf den Baugrundstücken vorzusehen. Zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind nicht vorgesehen.

7.3 Fußgängerverkehr und Fahrradverkehr

An dem bestehenden Fußweg wird nichts verändert. Der vorhandene Gehweg gewährleistet auch die fußläufige Anbindung der neuen Gewerbeflächen an das Stadtgebiet.

Der Fahrradverkehr wird über die Fahrbahn der bestehenden Straße stattfinden.

7.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan verändert. Der aktuell bestehende Feldweg verläuft mitten durch das Gebiet und wird nach Umsetzung der Planung nicht mehr nutzbar sein. Als Ersatz dafür kann zukünftig der neue Wirtschaftsweg im Westen genutzt werden. Es ist geplant, diesen Weg mittels Auffüllung auf ein höheres Niveau zu bringen. Im Bebauungsplan sind Höhenkoten eingezeichnet.

7.5 Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Nach Mitteilung der fachkundigen Stelle Wasserwirtschaft des LRA Bayreuth gilt dabei generell:

„Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) sind zu beachten.

Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.“

Hinsichtlich der Ableitung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers hat das LRA folgende zu beachtende Sachverhalte mitgeteilt:

„Schmutzwasser

Die Entwässerung im „Gewerbegebiet Hollfeld-Nord“ erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser soll der Kläranlage Hollfeld zugeleitet werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Hollfeld endete am 31.12.2017. Gegenwärtig wurde keine Neuerteilung beantragt. Bis zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die rechtliche Erschließung grundsätzlich nicht gegeben. Dies hätte u. a. abgaberechtliche Relevanz und ist entsprechend zu berücksichtigen. Eine tatsächliche Erschließung, insbesondere eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.“

Niederschlagswasser

Es besteht eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet „Hollfeld-Nord“ in die Wiesent. Diese endet mit Ablauf des 28.02.2025 (Bescheid v. 18.02.2005). In Ziffer III Nr. 6a („Anzeigepflichten“) des angeführten Bescheides wurde die Stadt Hollfeld verpflichtet, Änderungen (...), soweit sie sich auf die Ablaufqualität auswirken können, unverzüglich dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt anzuzeigen und rechtzeitig eine erforderliche bau- oder wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Ob eine wesentliche Änderung vorliegt und eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist, ist eigenverantwortlich durch die Stadt Hollfeld zu prüfen.“

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird eine Entwässerungsplanung erstellt. Aus dieser Planung geht hervor, dass die Beseitigung des Oberflächenwassers sichergestellt werden kann und wird.

Nach dem Grundprinzip der Entwässerungsplanung soll der Anfall von schwach belastetem Niederschlagswasser (v.a. Dachflächen) nach Vorbehandlung in einem offenen Becken versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser aus den Fahr- und Stellflächen der LKW wird gefasst und nach Vorbehandlung in einem weiteren Becken zurückgehalten. Es ist vorgesehen, dieses Wasser gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Somit wird nur das Schmutzwasser in den dafür vorgesehenen Kanal geleitet.

7.6 Hochwasserabfluss / Starkregen

Das Gebiet liegt nicht im hochwassergefährdeten Bereich. Die Hinweise zu den Gefahren bei Starkregen, die überall auftreten können, sind dennoch zu beachten.

Die Versickerungs- und Rückhalteanlagen des Areals werden für eine mindestens 30-jährliche Überstauhäufigkeit ausgelegt, so dass der erforderliche Überflutungsschutz gem. DIN 1986-100 gewährleistet ist.

Die Verkehrsflächen sollen über ein Rückhaltebecken entwässern, aus dem gedrosselt lediglich 30 l/s in den Regenwasserkanal in der Heroldsleite abgegeben werden.

Wird das Bemessungsziel des Rückhaltebeckens überschritten (also statistisch einmal in 30 Jahren), wird die dann anfallende Überlaufmenge ebenfalls in den Regenwasserkanal eingeleitet.

7.7 Grundwasser

Trinkwasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt

7.8 Wasserversorgung

Die vorhandenen Wasserhochbehälter gewährleisten auch für dieses Baugebiet einen ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck.

Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers ist im Rahmen der Baugesuche nachzuweisen. Im Norden der bestehenden Straße („Heroldsleite“) befinden sich zwei Unterflurhydranten (s. Planzeichnung).

Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Zur Löschwasserversorgung teilt die Juragruppe ZV Wasserversorgung mit Schreiben vom 25.08.2021 folgendes mit:

„Die Löschwasserbevorratung für die Gesamtschule in Hollfeld, erfolgt seitens der Juragruppe ZV Wasserversorgung über die Hochbehälter Hollfeld, Adlitz und Hohenmirsberg, die ein Gesamtspeichervolumen von 4.900 m³ und eine Wsp.-Höhe von 459,80 m üNN, 542,50 m üNN und 611,00 m üNN haben.

Mit Hilfe der installierten Behälterniveausteuerng wird gewährleistet, dass eine konstante Feuerlöschreserve von 2.000 m³ bevorratet bleibt. Bei weiterem Bedarf können durch Zuschaltung der Brunnen Bronn (55 l/s) 198 m³/h, Scherleithen (70 l/s) 252 m³/h, sowie dem Brunnen Moggendorf (70 l/s) 252 m³/h den Speicherbehältern (195 l/s) 702 m³/h zugeführt werden.

Aufgrund von tatsächlicher Messung vor Ort sind bei gleichzeitiger Abdeckung der Tagesspitzenbedarfsmengen und Löschwasserentnahme von gleichzeitig 2 Entnahmestellen über den Hochbehälter Hollfeld folgende Löschwassermengen gegeben:

*Löschwassermenge: OH5 11,1 l/s bei 1,5 bar (= 0,83 TS 8/8 mit 800 l/min.)
UH6 19,4 l/s bei 1,5 bar (= 1,46 TS 8/8 mit 800 l/min.)*

Diese 2,29 TS 8/8 entsprechen ca. 110 m³/h = 30,5 l/s.

Damit wird mit der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge den Anforderungen des DVGW-Arbeitsmerkblattes W 405 für Kern- als auch Gewerbegebiete samt der baulichen Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung (Forderung > 96 m³/h = 26,67 l/s, bei Mindestdruck 1,5 bar) entsprochen.

Des Weiteren wurden noch folgende Einzelmessungen durchgeführt.

Löschwassermenge: UH1 20,3 l/s bei 1,52 bar (= 1 TS 8/8 mit 800 l/min.)
OH5 24,7 l/s bei 1,85 bar (= 1 TS 8/8 mit 800 l/min.)
UH6 26,4 l/s bei 1,98 bar (= 1 TS 8/8 mit 800 l/min.)

Ich hoffe, dass diese Werte unsere Leistungsfähigkeit unterstreichen und stehe Ihnen für weitere Fragen gerne jederzeit zur Verfügung.“

Die Hydranten sind in der Planzeichnung z.T. abgebildet. UH1 ist der nördlicher Unte-flurhydrant, UH2 der südlichere. OH 5 und OH befinden sich in der Straße „Weiherer Tor“ südlich und außerhalb des Plangebiets.

Mit Schreiben des Landratsamts Bayreuth hat der Kreisbrandrat zur Löschwasserversorgung folgendes mitgeteilt:

„Wenn die notwendige Löschwassermenge über die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, ist die Löschwasserversorgung anderweitig, z. B. über unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 sicherzustellen. Ob eine, über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich ist, hängt von der Bauweise und Nutzung der Gebäude ab und kann erst im konkreten Einzelfall festgelegt werden. Sollte die Art der Nutzung ein Sonderlöschmittel notwendig machen, ist dafür eine Vorhaltung auf dem Gelände notwendig!“

7.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe

Die Abfallentsorgung ist durch die anzusiedelnden Betriebe selbst sicherzustellen.

Die Befahrbarkeit der Straßen mit Fahrzeugen der Müllabfuhr für ggf. anfallenden Hausmüll ist gewährleistet.

7.10 Altlasten

Im Plangebiet sind derzeit keine Altablagerungen bekannt. Sollten im Zuge weiterer Baumaßnahmen solche Altablagerungen aufgefunden werden, ist das Landratsamt zu verständigen und ggf. eine ordnungsgemäße Entsorgung vorzunehmen.

7.11 Sonstiges Versorgungsnetze

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere für Strom, Fernwärme und Kommunikationsanschlüsse ist möglich.

Durch das Gebiet verläuft u.a. eine Mittelspannungsleitung (Erdkabel mit 20 kV). Die Leitung ist zu verlegen. Ein weiteres 20-kV-Erdkabel verläuft östlich der Heroldsleite.

7.12 Denkmalschutz, Bodenfunde

Nach derzeitigem Stand sind die Belange der Denkmalpflege nicht berührt. Das Landesamt für Denkmalpflege teilt mit Schreiben vom 15.07.2021 folgendes mit:

„Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.“

8. Bauliche Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angrenzenden Gewerbegebiete wurde auch dieses Gebiet als "Gewerbegebiet GE" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die in § 8 (3) BauNVO genannten Ausnahmen für sogenannte Betriebsleiterwohnungen (*Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*), kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im vorliegenden Plangebiet nicht zugelassen. Für solche Anlagen stehen in Hollfeld an anderer Stelle Flächen zur Verfügung, ein Bedarf hierfür ist auch nicht zu erkennen.

Wohnnutzungen wurden ausgeschlossen, weil sie bei einer Prüfung der Einhaltung der einschlägigen schallschutztechnischen Normen als Immissionsorte zu werten wären. Damit könnte eine Wohnung im Gewerbegebiet dazu führen, dass die angrenzenden Betriebe in ihrem Betrieb erheblich eingeschränkt werden.

Das Verbot von Sendeanlagen ist auch im Vorgängerplan enthalten und wurde an dieser Stelle als bauliche Nutzung weiterhin ausgeschlossen.

8.2 Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Mit der Grundflächenzahl von 0,8 und der Geschossflächenzahl von 2,4 bzw. 1,6 ist der jeweilige Orientierungswert für die Obergrenze nach § 17 BauNVO ausgenutzt worden, damit der Rahmen für die bauliche Entwicklung nicht eingengt wird.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den größten Teil des Gebiets auf zwei beschränkt. Lediglich ein kleineres Areal im Nordwesten lässt drei Vollgeschosse zu.

8.3 Gebäudehöhen und Höhenlage

Die Ansicht der Gebäude sowie des gesamten Gebietes wird wesentlich durch die Gebäudehöhen im Zusammenhang mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) als Bezug bestimmt.

Im Gewerbegebiet ist deshalb eine maximale Höhenbegrenzung festgelegt, die einerseits die Nutzung der vorgesehenen Betriebe nicht einschränkt und andererseits eine Einpassung in die umgebende Landschaft ermöglicht. Deshalb wurde für das Gebiet eine einzuhaltende Maximalhöhe festgesetzt.

Bezugshöhe ist die in der Planzeichnung angegebene Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertighöhe). Die Erdgeschosshöhe wurde als Maximalhöhe vorgegeben. Eine Abweichung nach unten ist möglich.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen auch mit Werbeanlagen nicht überschritten werden.

8.4 Bauweise

Im Plangebiet ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Längenbeschränkung der BauNVO von 50 m gilt damit nicht. Es ist zu erwarten, dass die anzusiedelnden Betriebe wesentlich größere Gebäudelängen benötigen.

8.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Interesse der Gestaltung des Plangebietes, besonders bei der Ausweisung als Gewerbefläche, sind Garagen oder Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Flächen sind ausreichend groß, so dass auf solche Gebäude im Nahbereich der Grün- und Verkehrsflächen verzichtet werden kann.

8.6 Nebenanlagen

Aus dem gleichen Grund wie bei den Garagen sind auch Gebäude als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Andere Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze möglich.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Regelfall handelt es sich hierbei um Umformstationen, deren Bedarf zurzeit noch nicht vorhersehbar ist. Diese sind von den betrieblichen Erfordernissen abhängig.

8.7 Verkehrsflächen

Die bestehenden und bereits vollständig ausgebauten Verkehrsflächen innerhalb des Gebiets sind im Bereich der Straße „Heroldsleite“ mit Fahrbahn und Fußweg dargestellt.

Westlich der Gewerbeflächen wird ein Wirtschaftsweg dargestellt. Dieser Weg dient der Erschließung der nördlich liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke, die aktuell über den Weg auf Flurstück 1388 erreicht werden können.

Beidseits des Weges sind breite Verkehrsgrünstreifen ausgewiesen, die im Fall einer Begegnung ein Ausweichen großer landwirtschaftlicher Fahrzeuge ermöglichen.

Der landwirtschaftliche Weg erhält ein durchgehendes Gefälle von Nord nach Süd, die Höhen sind ebenfalls im Plan dargestellt. Der Bereich des Weges soll größtenteils aufgefüllt werden.

8.8 Leitungen

Die Bestandsleitungen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung sind nachrichtlich dargestellt.

8.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans besteht bereits ein Kanalnetz im Trennsystem. Dieses ist im neuen Gebiet fortzuführen, die jeweiligen Anschlüsse an Schmutz- und Regenwasser sind seitens der privaten Grundstücke ebenfalls getrennt vorzunehmen.

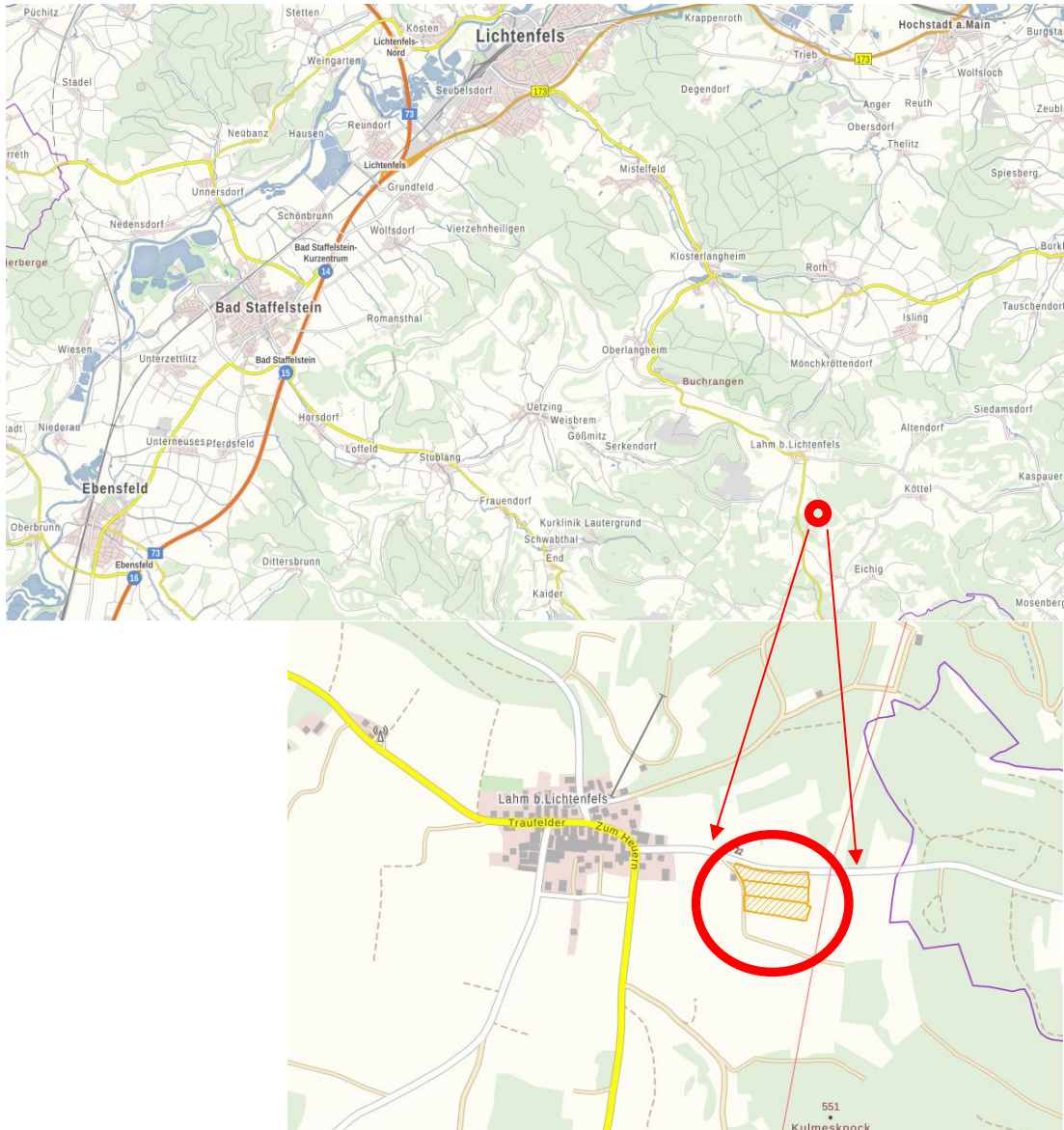
Da von Blechen, die zur Dacheindeckung verwendet werden, eine Schwermetallbelastung für Boden und Grundwasser ausgehen kann, sind ausschließlich beschichtete Bleche zu verwenden.

Die Maßnahmen V1 bis V7 sind der artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen, der auch die Handlungsanweisungen zur Durchführung zu entnehmen sind.

8.10 Externe Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen

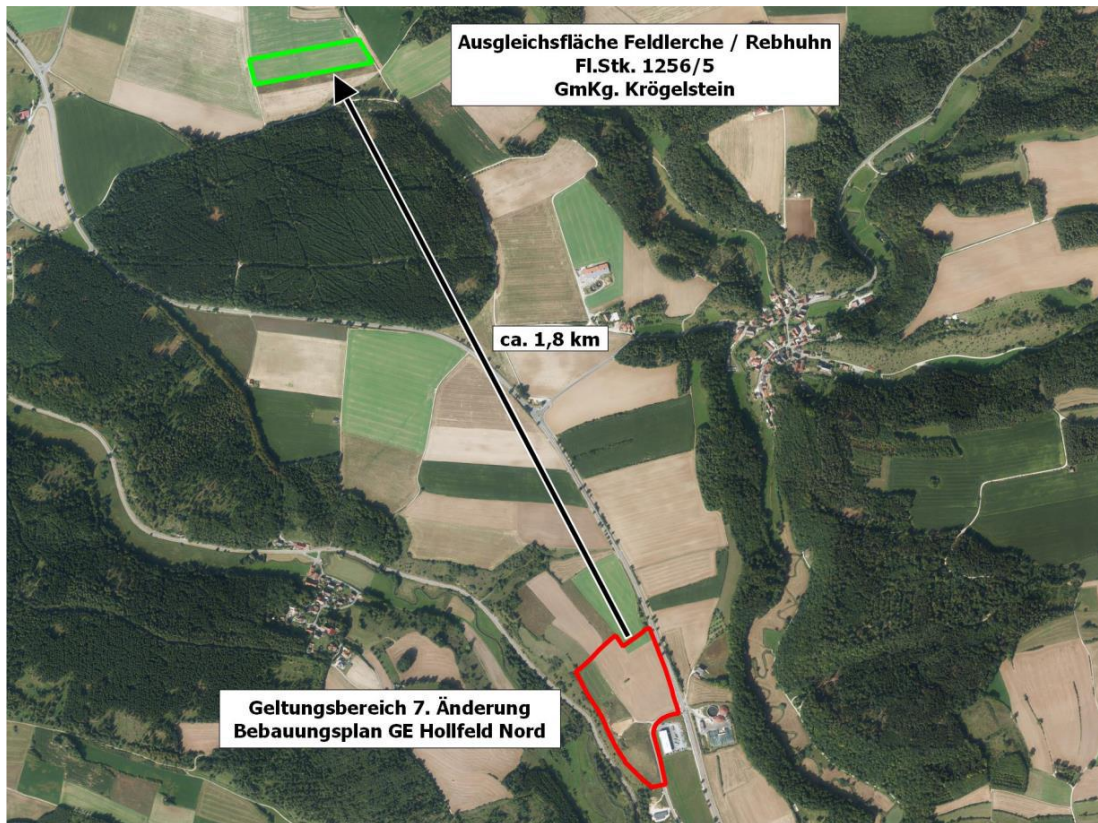
8.10.1 Ausgleich im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung als Teil des Umweltberichts hat die Notwendigkeit eines planexternen Ausgleichs ergeben. Die Fläche ist im schriftlichen Teil festgesetzt (Ausgleichsfläche im Landkreis Lichtenfels). Dabei handelt es sich um die Aufwertung eines Intensivackers zu einem Streuobstbestand.



8.10.2 Externe Artenschutzmaßnahme

Darüber hinaus sind vorgezogene Maßnahmen zum Erhalt der Lebensraumqualität mit der Darstellung einer räumlichen Begrenzung im Plan enthalten. Zusätzlich zur oben genannten Maßnahme erfolgt die Anlage einer Feldlerchen- und Rebhuhn-Ausgleichsfläche auf dem gesamten Flurstück 1256/5 (Gmkg. Krögelstein) mit der Anlage von vier 12 m breiten Blühstreifen aus regionalem Saatgut auf der gesamten Länge des Flurstücks, dazwischen und umfassend Schwarzbrache mit 3-6m Breite. Es wird eine jährliche Mahd auf 50% der Fläche und Wiederherstellung der Schwarzbrachen vor Brutbeginn von Feldlerche und Rebhuhn durchgeführt. Auf Beweidung, Düngung und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet. Die Gesamtgröße der Maßnahme beträgt ca. 2,3 ha.



8.11 Grünflächen und Pflanzgebote

Parallel zur Wiesentleite wurden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Entlang der Staatsstraße St 2191 und nördlich des Gebiets wurden private Grünflächen festgesetzt.

Die Pflanzgebote „pfg1“ und „pfg2“ auf öffentlicher bzw. privater Grünfläche dienen der Eingrünung und der optischen Einbindung in die freie Landschaft. Die Festsetzung der Verwendung heimischer Gehölzarten und der Pflegemaßnahmen soll erreichen, dass die Funktionen der zukünftigen Hecken als Lebensraum für Pflanzen und Tiere bestmöglich erfüllt werden können.

Zusätzlich wird eine Pflicht zur Pflanzung von Bäumen am Rand der Gewerbeflächen auf Privatgrund dargestellt, die die Eingrünung weiter unterstützt (pfg3).

8.12 Regenerative Energien

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Klimaschutzes zu beachten.

Moderne Industrie- und Gewerbegebäude haben in den allermeisten Fällen Flachdächer. Damit eignen sie sich grundsätzlich zu Installation von Solaranlagen. Da mit der Nutzung erneuerbarer Energien dem Klimawandel entgegengewirkt werden kann, wird eine Pflicht zur solaren Nutzung vorgeschrieben.

8.13 Immissionsschutz / Schallschutz

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Vereinbarung des geplanten Gewerbegebiets mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen untersuchen soll. Es sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren sowie der Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten.

Zur schalltechnischen Beurteilung der zuvor genannten Aufgabenstellungen ist ein schalltechnisches Gutachten¹ durch ein Fachgutachter-Büro erstellt worden. Folgende Aufgabenstellungen sind für die vorliegende Planung untersuchungsrelevant:

- Verkehrslärm im Plangebiet
- Gewerbelärm aus dem Plangebiet
- Zunahme des Verkehrslärms

Die Ergebnisse der gutachterlichen Prüfung und Bewertung werden im Folgenden zusammengefasst. Das Gutachten ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

8.13.1 Verkehrslärm im Plangebiet

Die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet durch die Staatsstraße 2191 und die Bundesstraße 22 sind untergeordnet und nicht auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens untersuchungsrelevant. Dies wird zum einen durch die geringen Verkehrsmengen der zuvor genannten Straßen sowie die geringe Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebiets begründet. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein ausreichender Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird. Ein entsprechender Nachweis ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Festsetzungen werden nicht erforderlich, da die DIN 4109, nach der passive Maßnahmen dimensioniert werden, baurechtlich eingeführt ist.

¹ Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan „7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld-Nord“, Berichtsnummer, 22130-01, 27. Januar 2023, Konzept dB plus GmbH

8.13.2 Gewerbelärm aus dem Baugebiet

Die Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm aus dem Plangebiet wurden in Konkretisierung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage, der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ beurteilt.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms sind die Geräuscheinwirkungen durch alle relevanten gewerblichen Nutzungen zu untersuchen. Dabei wird unterschieden zwischen der vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Vorbelastung. Eine relevante Vorbelastung durch Gewerbelärm ist dabei zum einen durch die planungsrechtlich festgesetzte Geräuschkontingentierung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Hollfeld-Nord“ gegeben. Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mit der Biogasanlage und der Biomasse Heizanlage zwei weitere Anlagen, deren Geräuscheinwirkungen als Vorbelastung berücksichtigt wurden.

Durch das Planvorhaben entsteht eine Zusatzbelastung. Aufgrund des Bebauungsplans, der als Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, ist dabei zwischen der planungsrechtlich zulässigen Zusatzbelastung und der konkreten Zusatzbelastung durch ein Planvorhaben (voraussichtlich Kühllager) zu unterscheiden. Die Vorbelastung und die Zusatzbelastung ergeben in Summe die Gesamtbelastung.

Aufgrund der Größe des Planvorhabens werden schutzbedürftige Nutzungen in größerem Umgriff zum Plangebiet untersucht. Maßgebliche Immissionsorte befinden sich in Hollfeld, Weiher, Neidenstein und Kainach. Die Geräuscheinwirkungen werden an 17 maßgeblichen Immissionsorten untersucht. 15 Immissionsorte sind schutzbedürftige Wohngebäude und eine Nutzung ist eine Büronutzung innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets. Deren Schutzwürdigkeit wird anhand von Bebauungsplänen eingestuft. Sofern keine Bebauungspläne vorliegen, wird auf die Einstufung der Schutzwürdigkeit aus anderen Planverfahren zurückgegriffen bzw. die Schutzwürdigkeit anhand der tatsächlichen baulichen Situation vorgenommen.

Bei der letzten schutzbedürftigen Nutzung handelt es sich um den Jugendzeltplatz Hollfeld. Dieser befindet sich ca. 550 m südöstlich des Planvorhabens. Die TA Lärm definiert die Schutzwürdigkeit von Zeltplätzen nicht abschließend. Die Schutzwürdigkeit von Zeltplätzen ist daher im Einzelfall einzustufen. „Beim Jugendzeltplatz in Hollfeld handelt es sich um einen Zeltplatz, der überwiegend für Wochenendausflüge genutzt wird. Jugendgruppen übernachten zumeist von Freitag auf Sonntag auf dem Zeltplatz. In den Ferienzeiten, vor allem in den Sommerferien, werden teilweise auch längere Aufenthalte von ca. 2 Wochen auf dem Zeltplatz organisiert. Der Zeltplatz dient somit nicht wie ein Campingplatz mit Dauercampern dem Aufenthalt über lange Zeiträume durch die gleiche Personengruppe.“ (Konzept dB plus, S. 11) Für den Jugendzeltplatz werden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts zugrunde gelegt. Am Tag entspricht die Schutzwürdigkeit somit jener eines allgemeinen Wohngebiets und nachts eines Mischgebiets. Die Schutzwürdigkeit sichert einen ausreichenden Schallschutz in Bezug auf die aktuelle Nutzung des Jugendzeltplatzes. Ein höherer Schutzanspruch wird nicht erteilt, da ansonsten gewerbliche Nutzungen maßgeblich durch den Jugendzeltplatz eingeschränkt werden können. Sowohl für zukünftige gewerbliche Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets Hollfeld-Nord wie auch außerhalb soll eine Einschränkung nicht maßgeblich durch den Jugendzeltplatz erfolgen. Die Belange der vorhandenen und künftigen Gewerbetreibenden werden somit gegen eine höhere Schutzwürdigkeit des Jugendzeltplatzes abgewogen.

Für die schutzbedürftigen Nutzungen wird die Vorbelastung durch den Gewerbelärm ermittelt. Ausgenommen hierbei ist der Immissionsort innerhalb des Gewerbegebiets, für den eine Beurteilung anhand des Kriteriums „IRW-6“ nach Nr. 3.2.1 TA Lärm erfolgt. Für die Immissionsorte in Hollfeld und Weiher wird eine relevante Vorbelastung durch Gewerbelärm ermittelt. Der Immissionsrichtwert wird teilweise ausgeschöpft und an einem Immissionsort (Lärchenstraße 2) geringfügig überschritten. Das schalltechnische Gutachten führt aus, dass aufgrund der ermittelten Berechnungsergebnisse die Geräuschsituation im Umfeld des Planvorhabens als „Regelfall“ nach Nr. 3.2.1 TA Lärm eingestuft wird (Konzept dB plus, S.17). Dabei wird für Hollfeld und Weiher das Kriterium „IRW-6“, also Unterschreitung des Immissionsrichtwerts um 6 dB, für die Beurteilung der Zusatzbelastung herangezogen. In Kainach und Neidenstein wurde keine relevante Vorbelastung ermittelt. Hier können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Zusatzbelastung des Planvorhabens ausgeschöpft werden.

Zur Untersuchung der Zusatzbelastung wurden zwei Untersuchungsmethoden gewählt:

- Planungsrechtlich zulässige Zusatzbelastung,
- Zusatzbelastung durch das konkrete Planvorhaben.

Da die Ausweisung des Plangebiets als sogenannter Angebotsbebauungsplan erfolgt, wurde durch eine Untersuchung mittels Emissionskennwert für Gewerbegebiete die grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit des Gewerbegebiets ermittelt. „Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung eines Gewerbegebiets aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Die ermittelte Überschreitung des Kriteriums „IRW-6“ an nur einem einzelnen Immissionsort löst keinen planungsrechtlichen Handlungsbedarf aus, aufwendige Schallschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanverfahren zu konzipieren und festzusetzen. Es ist davon auszugehen, dass sich gewerbliche Betriebe mit kleineren Auflagen bzw. einer entsprechenden schallabschirmenden Gebäudestruktur ohne die Realisierung von aufwendigen Schallschutzmaßnahmen in dem geplanten Gewerbegebiet ansiedeln können. Vom Grundsatz her ist das Gewerbegebiet somit mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen schalltechnisch verträglich.“ (Konzept dB plus, S. 20)

Auch in Bezug auf das konkrete Planvorhaben weist das schalltechnische Gutachten die schalltechnische Verträglichkeit nach: Das geplante Lidl Kühllager ist sowohl am Tag als auch im kritischen Beurteilungszeitraum Nacht mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen schalltechnisch verträglich. Auch unter Zugrundelegung einer konservativen Betrachtung des Maximalszenarios und unter Berücksichtigung des Abstellens auf das Kriterium „IRW-6“ der TA Lärm wird nur an einem einzelnen Immissionsort eine Überschreitung um 1 dB ermittelt. Durch den Nachweis der grundsätzlichen schalltechnischen Verträglichkeit sind auf Ebene des Bebauungsplans keine Schallschutzmaßnahmen zu konzipieren und festzusetzen. Die schalltechnische Verträglichkeit kann im nachgelagerten Genehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen gesichert werden. (Konzept dB plus, S 29).

Den Untersuchungen liegen konservative Annahmen bezüglich der Betriebstätigkeiten sowie der Beurteilung zugrunde. So wird sichergestellt, dass die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung die künftigen Geräuscheinwirkungen eher überschätzen. Durch die Untersuchung eines um einen Lkw reduzierten Ansatzes im kritischen Beurteilungszeitraum Nacht wurde zudem bereits auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens die schalltechnische Verträglichkeit auch unter Berücksichtigung der konservativen Herangehensweise nachgewiesen. Schallschutzmaßnahmen werden somit nicht festgesetzt.

8.13.3 Zunahme des Verkehrslärms

Bezüglich der Zunahme des Verkehrslärms existiert keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Die Zunahme des Verkehrslärms ist somit grundsätzlich im Einzelfall zu beurteilen. Das schalltechnische Gutachten führt aus, dass aufgrund der Verkehrsmengen auf dem bestehenden Straßennetz und den zusätzlichen Verkehren durch das Planvorhaben mit einer deutlichen Zunahme insbesondere der Schwerverkehrsanteile zu rechnen ist. Aus diesem Grund erfolgt die Erstellung einer verkehrlichen Begleituntersuchung, in der die Verkehrsentwicklung eines Prognose-Nullfalls jener eines Prognose-Planfalls gegenübergestellt wird. Der Prognose-Nullfall bildet dabei die zu erwartende verkehrliche Situation im Jahr 2035 ohne Entwicklung des Plangebiets ab. Im Prognose-Planfall wird die verkehrliche Situation im Jahr 2035 unter Berücksichtigung des Planvorhabens abgebildet.

Die Zunahme des Verkehrslärms wird vor allem entlang der Staatsstraße 2191 sowie der Bundesstraße 22 untersucht. Neben dem Stadtgebiet von Hollfeld wurden die zusätzlichen Lärmbelastungen in Wotzendorf und Eichenhüll betrachtet.

Das ergänzende schalltechnische Gutachten² kommt zum Ergebnis, dass die Zunahme des Verkehrslärms als verträglich einzustufen ist. Die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (bzw. eines nachgeordneten Verfahrens) nicht erforderlich.

9. bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden und Dächern

Die Dachform im Gewerbegebiet wird durch die betrieblichen Erfordernisse bestimmt. Deshalb sind Flachdächer bei Hauptgebäuden, bei Nebengebäuden auch Pultdächer zulässig. Für geneigte Dächer wurde eine maximale Neigung bestimmt, die der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht.

Darüber hinaus wurden glänzende Materialien zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Von dieser Regelung sind allerdings Fotovoltaikmodule ausgenommen, für die in diesem Rahmen Gestaltungsvorgaben festgesetzt wurden.

Die Fassaden sollen ebenfalls nicht reflektierend oder glänzend ausgeführt werden. Eine dunklere Farbgebung sei an dieser Stelle empfohlen.

9.2 Werbeanlagen

Wegen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dürfen eventuelle Reklameanlagen die Höhe der Baukörper nicht überschreiten. Überdies soll vermieden werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.

9.3 Freiflächen

Im Gebiet ist mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 ein hoher Nutzungsgrad geplant. Dennoch werden einige Rand- und Restflächen entstehen. Diese Flächen sollen nicht mit Steinschüttungen oder nicht benötigten Belagsflächen versehen werden, sondern als Grünflächen angelegt und angesät oder bepflanzt werden.

² Schalltechnisches Gutachten, Ergänzung, Bebauungsplan „7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord“, Berichtsnummer: 22130-02, 29. März 2023, Konzept dB plus GmbH

9.4 Einfriedungen

Aus Sicherheitsgründen müssen die Betriebsflächen im Allgemeinen eingezäunt werden. Hier werden Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m erforderlich. Entlang der Erschließungsstraße wird auf Gehweg oder Schrammbord verzichtet. Um das erforderliche Lichtraumprofil entlang der Verkehrswege gewährleisten zu können, sind Einfriedungen um 0,5 m von der Straße abzurücken.

9.5 LKW-Stellplätze

LKW-Stellplätze sind wasserundurchlässig herzustellen, da belastetes Oberflächenwasser gesondert zu fassen ist und nicht in den Untergrund gelangen soll. Diese Vorschrift gilt ausdrücklich nicht für PKW-Stellplätze.

Ansonsten wird auf das Entwässerungskonzept verwiesen, das im Rahmen des Bauantrags erarbeitet wird.

9.6 Abstandsflächen

Die Möglichkeit, von der Abstandsregelung nach § 6 BayBO durch Festsetzungen im Bebauungsplan abzuweichen, kommt hier nicht zur Anwendung.

10. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Außerhalb des Geltungsbereichs, insbesondere entlang der Wiesent sind naturschutzrechtlich geschützte Flächen dargestellt.

11. Sonstige Darstellungen

11.1 Geltungsbereiche

Zusätzlich zum Geltungsbereich der vorliegenden Pläne (FNP-Änderung und Bebauungsplan) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 in der Fassung der 6. Änderung dargestellt. Die Festsetzungen des letztgenannten Plans werden durch die Neuplanung ersetzt.

11.2 Anbauverbotszone

Gemäß Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) dürfen bauliche Anlagen im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke der Staatsstraße 2191, nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone ist als Grünfläche festgesetzt.

11.3 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Die beim Bau der Erschließungsstraßen entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und werden in die Gestaltung der Außenanlagen einbezogen werden. In der Regel werden die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche angegliedert.

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf volle Breite bis auf die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Abgrenzungsstein direkt an die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.

11.4 Sichtfelder

Die eingezeichneten Sichtfelder sind von Sichthindernissen freizuhalten. Die Sichtfelder fallen im vorliegenden Plans vollständig auf öffentliche Verkehrs- oder Verkehrsgrünflächen. Eine besondere Festsetzung zu deren Sicherung auf Privatflächen war nicht erforderlich.

11.5 Höhenkoten

Die eingezeichneten Höhen sind bei der Anlage des landwirtschaftlichen Weges einzuhalten.

11.6 weitere Darstellungen

Zusätzlich sind Darstellungen des Bestands enthalten. Quelle hierfür sind die digitale Flurkarte und eine eigens durchgeführte Vermessung.

12. Planungsstatistik

Bebauungsplan

Gesamtfläche (Bruttobaufläche)	ca.	68.204 m²	100,0 %
Gewerbegebiet (Nettobaufläche)	ca.	50.757 m ²	74,4 %
Verkehrsfläche	ca.	1.937 m ²	2,8 %
Gehweg	ca.	207 m ²	0,3 %
Wirtschaftsweg mit Verkehrsgrün (Wirtschaftsweg ca. 2.124m ² , Verkehrsgrün ca. 2.249m ²)	ca.	4.373 m ²	6,4 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	3.765 m ²	5,5 %
Private Grünflächen	ca.	5.400 m ²	7,9 %
Private Grünflächen Versickerung	ca.	1.765 m ²	2,6 %
 Davon Fläche aus BP "Gewerbegebiet Hollfeld Nord"	 ca.	 23.595 m ²	 34,6 %

Flächennutzungsplan

Geltungsbereich	ca.	8,5 ha	100,0 %
Erweiterungsfläche Geltungsbereich Bebauungsplan "7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord"	ca.	4,5 ha	52,9 %
Erweiterungsfläche im Norden	ca.	4,0 ha	47,1 %

N:\Projekte\21040 Hollfeld Gewerbegebiet\6-Bauleitplanung\1-Arbeit\3_Endültige
Planfassung\1_Text_Tabellen\B230523_Endg.docx