

Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
im Regelverfahren

„7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord“

sowie

„26. Änderung des Flächennutzungsplans“

Im Parallelverfahren

Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Stand: 23.05.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	1
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	1
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	3
1.3.1	Landesentwicklungsplan (LEP):	3
1.3.2	Regionalplan Region 5	4
1.3.3	Schutzgebiete und kartierte Biotope.....	5
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	8
2.1	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.2	Umweltprüfung: Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) mit Bewertung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	8
2.2.1	Methodik	8
2.2.2	Boden.....	9
2.2.3	Fläche, landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Belange	11
2.2.4	Wasser und Grundwasser.....	11
2.2.5	Klima und Luft (auch im Hinblick auf Klimawandel: Anpassung, Auswirkung, Anfälligkeit)	12
2.2.6	Landschaft, Landschaftsbild und Erholung	14
2.2.7	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten, Biotope, Schutzgebiete (inkl. Natura 2000+besondere Arten)	19
2.2.8	Kultur- und Sachgüter	24
2.2.9	Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Art und Menge an Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen)	24
2.2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	25
2.2.11	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen (Störfallbetriebe)	26
2.2.12	eingesetzte Techniken und Stoffe	26
2.2.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.....	26
2.2.14	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	27
3.	Berechnung des Ausgleichsbedarfs	29
3.1	Grundlagen.....	29
3.2	Konkreter Ausgleichsflächenbedarf	30

4.	Maßnahmen	32
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich des Eingriffs nach § 1a BauGB.....	32
4.1.1	Verminderungsmaßnahmen.....	32
4.1.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	34
4.1.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	36
5.	Sonstige Vorgaben/ Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	39
5.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans	39
5.2	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	39
5.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	39
5.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.....	40
5.5	Quellenverzeichnis	43

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen, die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans „7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord“ ergeben.

Dazu werden die Auswirkungen im Sinne des § 2a BauGB dargestellt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beschrieben.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

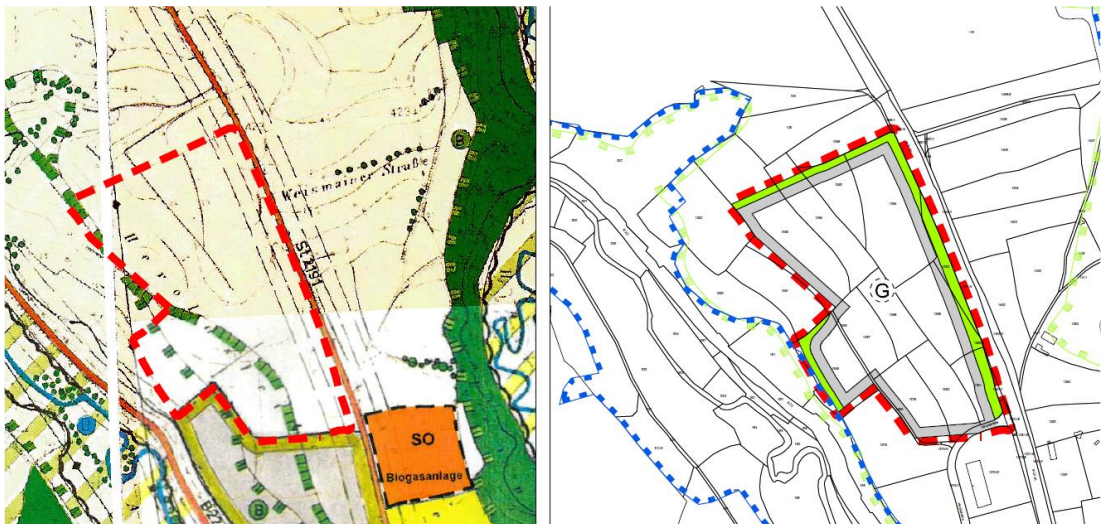
In Hollfeld besteht weiterhin Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Da die bestehenden gewerblichen Flächenpotenziale bereits ausgeschöpft sind, ist die Ausweisung des genannten Gebiets erforderlich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, wird dieser Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

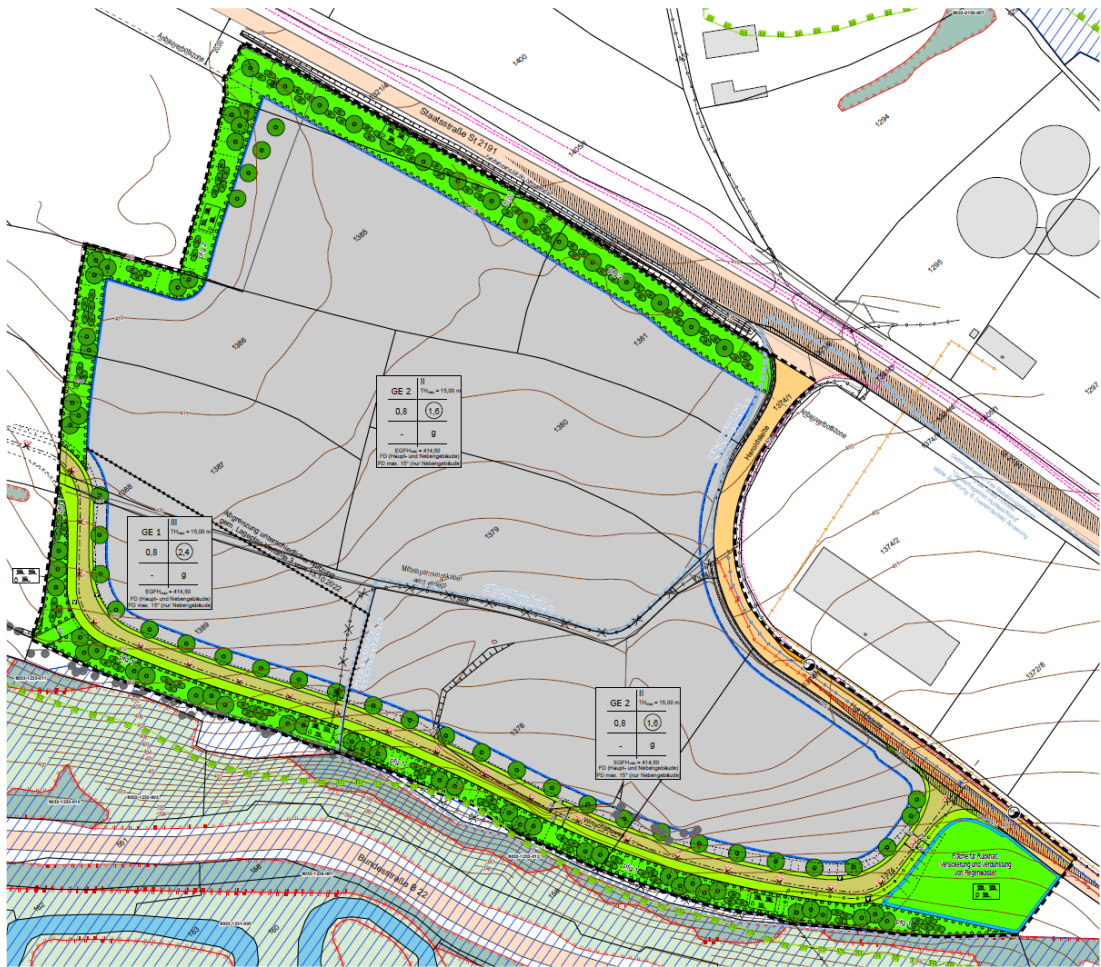
1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Im Plangebiet sind Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO), ein Wirtschaftsweg, Verkehrsgrünflächen und Grünflächen festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8 und gewährleistet eine flächensparende, hohe Ausnutzung des Gebiets. Der Zuschnitt der Grundstücke ist abhängig von den betrieblichen Erfordernissen.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt insgesamt ca. 6,8 ha (Bruttobaufläche). Davon überschneiden sich knapp 2,4 ha mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Hollfeld Nord“ (in der Fassung der 6. Änderung). Somit werden ca. 4,4 ha neu beansprucht, plus weitere ca. 4 ha in der FNP-Änderung.



26. Änderung des Flächennutzungsplans, unmaßstäblich verkleinert



Bebauungsplans „7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord“, unmaßstäblich
verkleinert

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Folgende übergeordnete Planungen sind von dem Vorhaben betroffen:

1.3.1 Landesentwicklungsplan (LEP):

Gem. Anhang 1 - Zentrale Orte (zu 2.1.2) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, 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

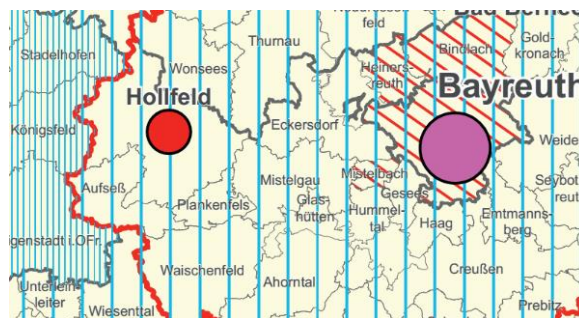
Metropolen übernehmen

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 33. (Z) beachtet: „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...].“



Allgemeiner ländlicher Raum

Mittelzentrum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Kreisregionen

1.3.2 Regionalplan Region 5

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

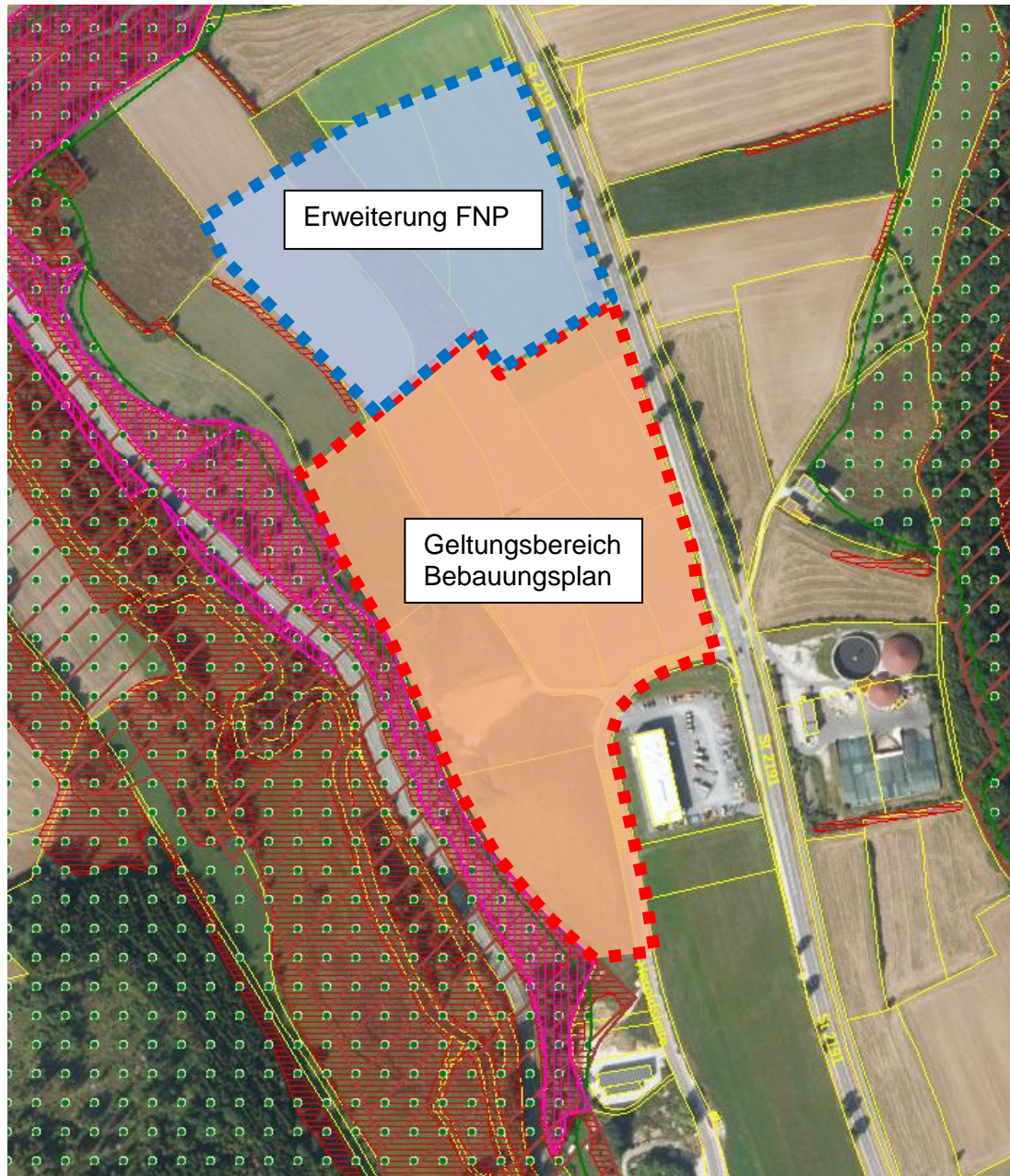
In der Karte der Raumstruktur des Regionalen Planungsverbandes werden hier die Gebietskategorien des LEP bestätigt. Zusätzliche kartographische Festlegungen bestehen hier zunächst nicht.

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.

1.3.3 Schutzgebiete und kartierte Biotope

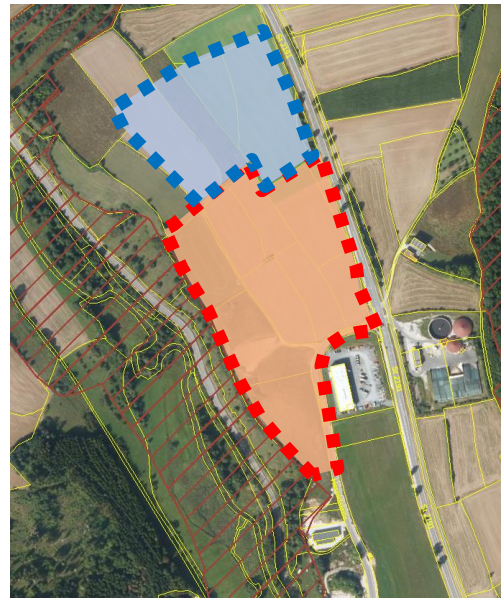
Die folgenden Schutzgebiete und kartierten Biotope befinden sich zwar außerhalb des Plangebiets, jedoch innerhalb des Wirkbereiches der Planungen. Alle genannten Objekte liegen westlich des Geltungsbereiches



Ausschnitt aus dem Bayern-Atlas, unmaßstäblich: rote Diagonalschraffur: FFH-Gebiet, enge rote Waagrecht-Schraffur: Biotope der Flachland-Kartierung, violette Raster: Flächen des Ökoflächenkatasters, grüne Punktsignatur: Landschaftsschutzgebiet

1.3.3.1 FFH-Gebiet

Westlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das im Plan rechts rot schraffierte FFH-Gebiet Nr. 6233-371 „Wiesent-Tal mit Seitentälern“. Zur Beurteilung der Betroffenheit liegt eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung vor.



1.3.3.2 Kartierte Biotope

Westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließend liegen folgende Biotope (rote Waagrecht-Schraffur in nebenstehender Karte), die Nummerierung ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen):

Biotop-Nr. 6033-1233 („Kalkmagerrasen und Gehölze zwischen Neidenstein und Weiher“), Teilflächen Nrn. 003, 011, 012, 013

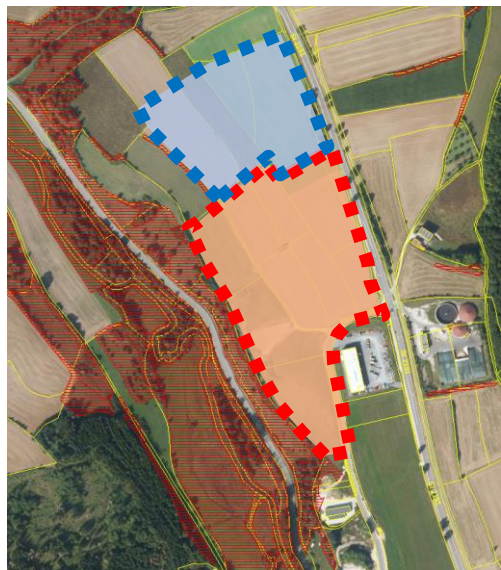
Mit einem Abstand aber noch im Nahbereich der Flächennutzungsplan-Änderung befinden sich weitere Teilflächen des Biotops:

Nr. 007 und 009 (knapp 100m Abstand)

Außerdem liegen weitere Flächen in der Nähe:

Biotop Nr. 6033-0146 („Hecken auf der Hochfläche nördlich von Hollfeld“) Teilflächen Nrn. 001 und 002 (ca. 5-50 m Abstand)

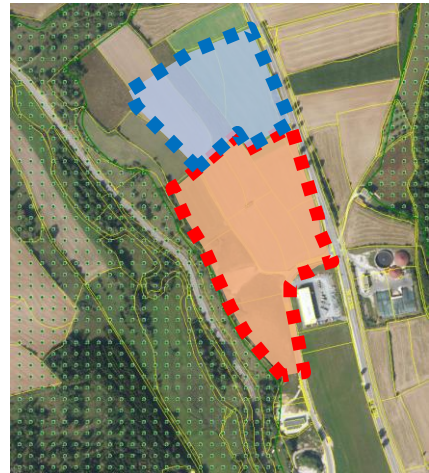
Auch westlich der Bundesstraße liegen kartierte Flächen, die aber aufgrund der Trennwirkung der Bundesstraße und der Lage in der Wiesent-Aue kaum noch Bezug zum Gebiet haben.



1.3.3.3 Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" (LSG-00556.01) ist in der hier abgebildeten Karte mit einer grünen Punktsignatur dargestellt und grenzt ebenfalls im Westen direkt an den Geltungsbereich an.

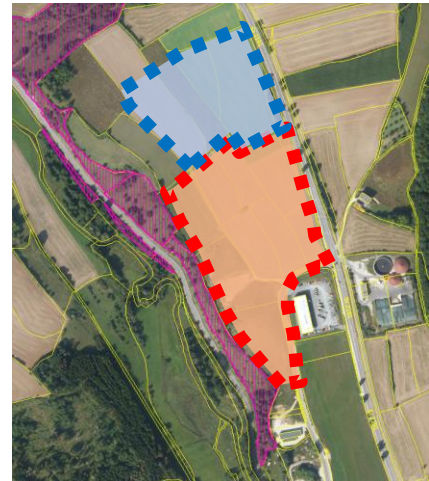
Auch das ganz im Osten der Karte erscheinende Gebiet ist Teil desselben LSG.



1.3.3.4 Ökoflächenkataster

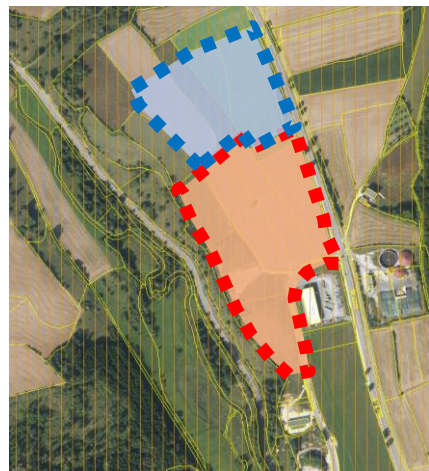
Über die oben dargestellten Festsetzungen hinaus liegen in der Wiesentleite die Objekte des Ökoflächenkatasters mit folgender ÖFK-ID:

39029, 39030, 39031, jeweils violett dargestellt.



1.3.3.5. Naturpark

Die gesamten Geltungsbereiche von Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung liegen (ebenso wie das gesamte bestehende Siedlungsgebiet der Stadt) innerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ (NP 00009, feine orangefarbene Senkrechtschraffur).



2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2.1 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Geltungsbereichs voraussichtlich wenig verändern. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche würde fortgeführt werden.

Allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Gewerbebetriebe dann an anderer Stelle ansiedeln werden. Da damit die Standortvorteile (verkehrliche Anbindung, Anschluss an bestehende Gewerbeflächen) nicht genutzt werden, ist die Gefahr einer Erhöhung der Versiegelungen durch zusätzlich notwendige Erschließungsanlagen gegeben. Auch können sich bei anderen Standorten andere bzw. zusätzliche Einflüsse auf das Landschaftsbild oder sonstige Schutzgüter ergeben.

2.2 Umweltprüfung: Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) mit Bewertung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Methodik

Nach aktueller Gesetzeslage müssen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die entstehenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild ausgeglichen werden. Gesetzliche Grundlage hierfür ist der § 2a des Baugesetzbuches (BauGB), die §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie die Art 7 ff. des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG).

Die Bestandserfassung der Naturraumpotentiale fand auf der Grundlage einer Aufnahme im Gelände statt und wertet die beim dem Landesamt für Umwelt verfügbaren Unterlagen aus, zudem wurde ein Artenschutzgutachten, ein geologisches Gutachten und ein Schallgutachten erstellt. Die Unterlagen wurden eingearbeitet und liegen in der Komplettfassung den Bebauungsplanunterlagen bei.

Die vorliegende Ausgleichsbilanz stellt, auf der Grundlage der nach Landschaftspotenzialen bewerteten Bestandsaufnahme im Gelände, die Eingriffe durch das geplante Baugebiet den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber.

Die Naturraumpotentiale werden unter Berücksichtigung der bestehenden Belastungen auf ihre Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit untersucht und bewertet. Unter der Leistungsfähigkeit sind die Funktionen der einzelnen Potenziale zu betrachten, die sie im ökologischen System erfüllen. Besitzt das Potenzial eine große Leistungsfähigkeit, wird es hoch bewertet. Die Empfindlichkeit ist durch die Abhängigkeit von bestimmten Faktoren geprägt. Ist durch den Eingriff mit einer starken Veränderung zu rechnen, wird die Empfindlichkeit mit „hoch“ eingestuft.

Nachfolgend wird das Basisszenario hinsichtlich Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit evaluiert und eine Prognose über die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter nach BauGB Anlage 1 vorgenommen.

Diese Schutzgüter sind:

- Boden
- Fläche
- Wasser und Grundwasser
- Klima und Luft
- Landschaft, Landschaftsbild und Erholung
- Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten, Biotope, Schutzgebiete (inkl. Natura 2000+besondere Arten), darunter die einzelnen Lebensräume (Biotoptypen), bewertet nach Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)
- Kultur- und Sachgüter
- Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Art und Menge an Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen)
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung
- Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen (Störfallbetriebe)

Darauf aufbauend wird eine mögliche Kumulierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Vorhaben benachbarter Plangebiete sowie die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander dargestellt und die Bilanzierung des Bestandes nach Leitfaden vorgenommen.

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen werden im Zusammenhang mit der Bestandsbewertung in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

2.2.2 Boden

2.2.2.1 Bestandsaufnahme sowie die Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit

Im Plangebiet sind dem Planverfasser bisher keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt.

Gem. der digitalen Geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1:25.000 steht im Osten des Gebiets „Rückstandslehm mit variierendem Anteil an Kieselrelikten, Bohnerz und nicht auskartierbaren äolischen Komponenten“ aus dem Tertiär bis Quartär an (Ablehm).

Gemäß der ingenieurgeologischen Karte von Bayern M 1:25.000 handelt es sich um bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies. Beispiele für Gesteine sind Ton-Schluff-Sand-Kies-Gemisch, Diamikton, Sand- bzw. Kieslagen/-linsen, Steine und Blöcke: bindige Moränenablagerungen, Fließerden, lehmige Sande. Ein Auftreten von Staunässe ist möglich.

Ausgehend von diesen Ausgangsgesteinen sind hier in der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 „*fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)*“ anzutreffen. Es ist also von einer mittleren Eignung als Standort für Kulturpflanzen auszugehen. Der Boden hat durchschnittlich ausgeprägte Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Puffer für Schadstoffe. Als natürlicher Standort für seltene Vegetationstypen ist er aufgrund seiner hohen natürlichen Nährstoffversorgung eher weniger geeignet.

Im Westlichen Teil sind dagegen Gesteine der „Frankenalb-Formation, unterer Abschnitt (\"Malm Alpha bis Delta\")“ vorzufinden. Dabei handelt es sich um massiges, teils Fossilien führendes Dolomitgestein.

Dort stehen harte sedimentäre und überwiegend homogene Festgesteine an. Beispiele für Gesteine sind Kalk-/Dolomitstein, Sandstein, Grauwacke, Radiolarit.

Für solche Standorte sind laut Übersichtsbodenkarte „*fast ausschließlich Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina, selten (flache) Braunerde über Terra fusca aus Schuttlehm über Schuttton bis Tonschutt (Carbonatgestein)*“ als Bodentyp anzutreffen. Es ist also von einer geringen Eignung als Standort für Kulturpflanzen auszugehen. Der Boden hat mit hoher Wahrscheinlichkeit geringe Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Puffer für Schadstoffe. Wegen der geringeren Nährstoffversorgung und des geringeren Wasserhaltevermögens ist eine Eignung als Standort für wertvollere Vegetationstypen potentiell gegeben.

Die oben dargestellte geologische und bodenkundliche Zweiteilung spiegelt sich in der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung wider. Im Osten wird die Fläche ackerbaulich genutzt, im Westen sind Wiesen als weniger intensive Nutzung anzutreffen. Noch weiter nach Westen (außerhalb des Geltungsbereichs) sind die steilen Hänge der Wiesentleite Standorte für eine ausgeprägte Magervegetation.

Weitere Informationen zum Boden und zur Geologie sind dem vorliegenden **Geotechnischen Bericht**¹ zu entnehmen.

Zur Erkundung des Untergrundes wurden hierfür insgesamt elf Kleinrammbohrungen, zwei Schürfen sowie zwei Sondierungen mit der schweren Rammsonde ausgeführt. Es erfolgte die Einteilung der zu lösenden Böden und Festgesteine in insgesamt vier Homogenbereiche.

Mit den frostfreien Mindestgründungstiefen werden die Geländeanschüttungen sowie die Festgesteine in Form von Kalksteinen erreicht. Die anstehenden Böden sind gemäß Gutachten für eine fachgerechte Versickerung geeignet.

Oberhalb des felsigen Kalkgesteins wurden Kiese und Tone in einer Mächtigkeit von 0,40 bis 2,30 m festgestellt, darüber eine 0,15 bis 0,30 m mächtige Oberbodenauflage.

Der Wert des Bodens wird insgesamt als „mittel“ eingestuft.

2.2.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung:

Baubedingt:

Bei der Erschließung ist davon auszugehen, dass Bodenumlagerungen durchgeführt werden müssen. Das Entfernen der obersten Bodenschicht führt zu einem Verlust der Puffer- und Filterfunktion.

¹ Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchungen, Projekt-Nr. B,-22071 - bgr-01, Dr. Ruppert & Felder, Bayreuth 08.07.2022

Anlagenbedingt:

Die Bodenfunktionen unterhalb der Baukörper und der befestigten Flächen gehen verloren, da der Oberboden flächenhaft entfernt und versiegelt wird. Außerdem sind für den Bau schwere Maschinen im Einsatz, die den Boden verdichten.

Durch die künftige Bebauung werden die Bodenfunktionen im Plangebiet durch die unvermeidliche Versiegelung verloren gehen. Eine Versiegelung führt auch zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen für die Nahrungsmittelproduktion.

Der qualitative Eingriff in das Schutzgut Boden wird insgesamt als „mittel“ bewertet.

2.2.3 Fläche, landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Belange

Das Schutzgut Fläche wurde bereits im Zuge der Bedarfsermittlung bzw. Alternativenprüfung berücksichtigt. Dadurch wird sichergestellt, dass nicht mehr Fläche zur Verfügung gestellt wird, als nötig. Eine Ausweisung von Vorratsflächen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans nicht. Der in der Flächennutzungsplanänderung zusätzlich dargestellte Bereich allerdings soll nicht unmittelbar in Anspruch genommen werden, jedoch zeichnet sich auch hier bereits eine konkrete Nachfrage ab. Für die Landwirtschaft entfallen durch die Erweiterung des Bebauungsplans zusätzlich ca. 4,5 ha. Die darüber hinaus gehende Flächennutzungsplanänderung stellt weitere 4 ha dar.

Waldflächen werden weder direkt noch indirekt in Anspruch genommen.

Der Flächenverbrauch ist der Ansiedlung des Vorhabens angemessen, nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass keine neuen Straßen gebaut werden müssen und auch sonst vorhandene Infrastrukturen genutzt werden (Strom, Abwasser, Wasser). Damit ist auch absehbar, dass sich die Unterhaltskosten für die Infrastruktur nicht in erheblichem Maße erhöhen werden.

2.2.4 Wasser und Grundwasser

2.2.4.1 Bestandsaufnahme sowie die Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit:

Oberflächengewässer liegen weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch der FNP-Änderung. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Wiesent in einer Entfernung von durchschnittlich ca. 75 Metern nach Westen, gemessen von der Geltungsbereichsgrenze. Zwischen Wiesent und Baugebiet liegt noch die Bundesstraße B 22.

Im Gebiet liegen auch weder hochwassergefährdete Gebiete noch wassersensible Bereiche.

Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte bilden die im Untersuchungsgebiet anstehenden Lockergesteine einen Porengrundwasserleiter mit meist äußerst geringen bis geringen Durchlässigkeiten. Die Festgesteine des Malms sind als Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren, je nach Verkarstung örtlich auch stark wechselnden oder hohen Gebirgsdurchlässigkeiten und Ergiebigkeiten ausgewiesen.

Grundwassermessstellen gibt es im Gebiet nicht. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten der Fränkischen Alb ist aber von wasserführenden Klüften und Spalten auszugehen. Dieses Grundwasser steht mutmaßlich in Korrelation mit der Wiesent. Deshalb ist zu vermuten, dass der Grundwasserflurabstand etwa 20 bis 25 Meter beträgt.

Grundwasser wurde im Zuge der Baugrunderkundungen in keinem der Aufschlüsse angetroffen. Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen ist jedoch im gesamten Baufeld ein Zulauf von aufstauendem Sickerwasser möglich.

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist gering bis mittel.

Die Leistungsfähigkeit und die Empfindlichkeit der Fläche wird aufgrund der oben beschriebenen Gegebenheiten mit „**gering - mittel**“ bewertet.

2.2.4.2 Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung:

Baubedingt:

Während des Baus werden mit dem Oberboden und der Geländemodellierung Grundwasser schützende Deckschichten zeitweise beseitigt und die Fläche von schweren Geräten befahren werden, was zu Bodenverdichtung führt und so die Filter- u. Pufferfunktion sowie die Infiltrationsfunktion des Bodens beeinträchtigt.

Anlagenbedingt:

Die flächige Infiltration des Regenwassers wird aufgrund großflächiger Versiegelungen verändert. Regenwasser läuft von den versiegelten Flächen (Dachflächen, Asphaltflächen, Parkflächen) ab und verteilt sich am Boden wieder und fließt oberflächlich oder über Kanäle ab. Unbelastetes Oberflächenwasser wird soweit möglich einer Versickerung zugeführt.

Da Verminderungsmaßnahmen geplant sind, werden nachteilige Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Grundwasser als „**gering - mittel**“ bewertet.

2.2.5 Klima und Luft (auch im Hinblick auf Klimawandel: Anpassung, Auswirkung, Anfälligkeit)

Das Schutzgut Klima wird auch im Hinblick auf den Klimawandel mit Möglichkeiten der Entgegenwirkung und Anpassung betrachtet. Auch die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels wurde berücksichtigt.

2.2.5.1 Bestandsaufnahme sowie die Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit

Im Geltungsbereich herrscht Freilandklima, mit einem stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur- und Luftfeuchte. Durch die nächtliche Abkühlung und weil die Fläche windoffen ist, leistet sie einen wesentlichen Beitrag zur Frisch- und Kaltluftproduktion. Der Geltungsbereich ist zusammen mit den umliegenden Feldern großflächig als bedeutender Kaltluftlieferant anzusehen. Aufgrund der Neigung nach Südwesten wird die gebildete Kaltluft Richtung Wiesent abfließen. Entlang des Wiesenttals wird sie sich mit dem überörtlichen Kaltluftstrom, entlang des Fließgewässers vereinigen. Somit ist das Gebiet im Zusammenhang als kleiner Teil eines größeren Systems zu sehen und hat wohl kaum Einfluss auf die Frischluftströme innerhalb der Stadt Hollfeld.

Entlang der Wiesentleite sind zwar Gehölze vorhanden, eine Funktion als Temperatur- und Feuchte ausgleichende Strukturen für das Gebiet haben sie aber nicht.

Aus den oben dargestellten Gründen wird die Leistungsfähigkeit mit „**gering-mittel**“ bewertet.

Durch die Nähe zu bereits bestehendem Gewerbe und den damit verbundenen Luftverunreinigungen, sowie der Nähe zur Bundesstraße B 22 und Staatsstraße St 2191 sowie der relativ ortsfernen Lage zum ausgleichsbedürftigen Ort (Ortslage Hollfeld) wird die Empfindlichkeit des Schutzguts als „**mittel**“ bewertet.

2.2.5.2 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung:

Baubedingt:

Beim Bau der Gebäude- und Erschließungsanlagen werden aufgrund des Einsatzes von Baumaschinen und LKW Luftschadstoffe emittiert. Insgesamt ist aufgrund der Bautätigkeit mit einem temporären Anstieg der Immissionen zu rechnen.

Anlagenbedingt:

Die Veränderung einer großen freien Fläche durch Bebauung mit großen Baukörpern und der Flächenversiegelung führt zum Verlust der aktuellen kleinklimatischen Wirkung des Gebiets. Statt der bisherigen nächtlichen Abkühlung wird die Wärme durch die Bebauung und Versiegelung gespeichert.

Während Zeiten starker Sonneneinstrahlung werden Aufheizungseffekte durch die Flächenversiegelung (Straße, Außenanlagen) verstärkt, dieser Effekt wird durch die Klimaerwärmung erhöht.

Der Betrieb der Gebäude und Erschließungsanlagen verbraucht Energie. Auch mit dem zu erwartenden LKW-Verkehr ist der Verbrauch von Energie verbunden. Es ist davon auszugehen, dass damit ein Freiwerden von Kohlendioxid einhergeht. Strukturen mit einer erheblich CO₂-bindenden Funktion (z.B. Moor oder Wald) werden nicht in Anspruch genommen.

Durch die gewerbliche Nutzung sind Kohlendioxid- und Wärmeemissionen voraussichtlich erhöht. Industrielle Abgase fallen jedoch nicht an.

Durch energieeffizientes Bauen kann mit niedrigeren Emissionen gerechnet werden (v.a. Wärme und Abgase durch Heizen).

Im Bebauungsplan ist eine Nutzung der Dächer durch solare Strahlungsenergie (z.B. Fotovoltaik) festgesetzt. Damit kann ein Teil des Energiebedarfs der Gebäude aus einer erneuerbaren Quelle gedeckt werden, was wiederum den CO₂-Ausstoß senken wird. Dies bedeutet einen Beitrag zur Verminderung der globalen Erwärmung.

Eine ähnliche Funktion hat die geplante Eingrünung des Gebiets. Die Gehölzbestände wirken durch die Beschattung und Verdunstung der lokalen Aufheizung durch Sonneneinstrahlung entgegen.

Unter Beachtung aller Faktoren werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft mit „**gering-mittel**“ bewertet. Die bestmögliche Luftqualität bleibt trotz der dargestellten Änderungen erhalten.

2.2.6 Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

2.2.6.1 Bestandsaufnahme sowie die Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit

Aufgrund seiner Lage und Position ist das Gebiet von Westen, Norden und Osten gut einsehbar. Zudem grenzt der Geltungsbereich an ein Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist auf der Planfläche selbst nur eine geringe Erholungsfunktion gegeben. Das Plangebiet ist auf den nachfolgenden Abbildungen zu sehen:



Blickrichtung im Gebiet nach Nordwesten, rechts im Bild der bestehende Feldweg



Blickrichtung im Gebiet nach Nordosten, mit im Bild der bestehende Feldweg



Blickrichtung nach Süden, Blickpunkt nahe der Staatsstraße St 2191, im Hintergrund die Halle eines bestehenden Betriebes

Wie aus den Bildern deutlich hervorgeht, ist eine besondere landschaftliche Attraktivität im Gebiet selbst nicht feststellbar. Die bestehenden Gewerbeflächen und die Staatsstraße St 2191 wirken sich als Vorbelastungen aus.

Hinsichtlich der Wirkungen der bestehenden Flächen auf besondere landschaftliche Blickpunkte in der Umgebung, insbesondere von Punkten im Landschaftsschutzgebiet im Westen, ist neutral. Die Bestandsfläche trägt mit ihren Gehölzen, dem Feldweg und den landwirtschaftlichen Flächen als Bestandteil der Landschaft zum Gesamteindruck bei.

In der Region um Hollfeld gibt es zahlreiche Rad- und Fußwanderwege. Ein örtlicher Wanderweg verläuft entlang des westlichen Rands des Wiesentals. Von dieser Warte aus besteht über die längste Strecke nur eine eingeschränkte Sicht auf das geplante Gewerbegebiet. Dennoch ist der Geltungsbereich auf kurzen Abschnitten des Weges gut zu sehen.



Blickrichtung vom Wanderweg oberhalb der westlichen Wiesentleite nach Osten, rechts die Halle eines bestehenden Betriebes (dieselbe Halle wie beim vorhergehenden Bild)

Aus den oben dargestellten Gründen wird die Leistungsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit der Landschaft, des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion mit „mittel - hoch“ bewertet.

2.2.6.2 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung:

Baubedingt:

Während der Bauarbeiten sind schwere und hohe Geräte über längere Zeit im Einsatz (LKW, Kran) und somit Teil des Landschaftsbildes. Die Baustellen werden eine temporäre optische Störung verursachen.

Anlagenbedingt

In Bezug auf die Veränderung des Landschaftsbildes sind die Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs zu unterscheiden.

Auswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs

Im Gebiet selbst wird sich das Erscheinungsbild der Landschaft deutlich verändern, da eine landwirtschaftliche genutzte Fläche durch gewerbliche Nutzung ersetzt wird. Dadurch werden größere Hallen und Gebäude Teil des Landschaftsbildes.

Auswirkungen außerhalb des Geltungsbereichs

Die Anlagen des Gebiets werden teilweise auch von der weiteren Umgebung einsehbar sein. Im Gebiet selbst sind kaum einbindende Strukturen vorhanden, daher wird der Bereich landschaftlich teilweise fernwirksam sein.

Hierzu sind unterschiedliche Blickpunkte zu berücksichtigen.

Blick von Süden:

Das Gebiet ist von Süden aus vor allem von den nach Norden führenden Straßen aus wahrnehmbar:

- Eine deutliche Veränderung wird das Landschaftsbild von der Staatsstraße St 2191 aus erfahren. Aus Hollfeld ausfahrend wird sich linker Hand statt der Äcker ein Gewerbehalle hinter einer 20 Meter tiefen Eingrünung zeigen.
- Von der Straße „Heroldsleite“ werden die Baulichkeiten voll und unverstellt sichtbar sein. Eine Beeinträchtigung ist von dort aus allerdings wenig relevant, weil es sich bei der Umgebung ohnehin um ein Gewerbegebiet handelt.
- Von der Bundesstraße B 22 nach Norden fahrend wird das Gebiet kaum sichtbar sein oder zumindest keine erhebliche Störung verursachen, weil sowohl die Wiesentleite mit ihren bestehenden Gehölzen als auch die geplanten Gehölze die Bauten abschirmen werden.

Blick von Osten:

Von Blickpunkten von östlich des Gewerbegebiets sind die Gebäude sowohl durch die bestehenden als auch die geplanten Gehölze ausreichend abgeschirmt. Damit ist auch das Landschaftsschutzgebiet in diesem Bereich nicht erheblich betroffen.

Blick von Norden:

Von Norden aus wird das Gebiet vor allem von der Staatsstraße St 2191 Richtung Hollfeld fahrend wahrgenommen. Da der Streckenverlauf und auch das Gewerbegebiet von Nord nach Süd abfallen, ist eine Eingrünung hier weniger wirksam. Jedoch werden für die Gewerbeflächen im Nordteil des Gebiets Abgrabungen notwendig werden. Damit „taucht“ die geplante Halle etwas in die Geländeoberfläche ein, was die wahrnehmbare Höhe deutlich mindert. Zusammen mit der auch im Norden geplanten Eingrünung auf den neu entstehenden Böschungen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild deutlich abgemildert. Eine möglicherweise verbleibende Störung wird durch eine zurückhaltende Farbgebung weiter minimiert.

Der Blick von Norden ist besonders relevant, weil er von besonders vielen Menschen wahrgenommen wird, nämlich von allen, die von Norden her von der Autobahnabfahrt Stadelhofen nach Hollfeld fahren. Aus diesem Grund wurde für den Blickpunkt von Norden aus eine Visualisierung erstellt. Sie beruht auf den Daten eines auf Grundlage der Geländevermessung und der Planungen erstellten sehr realitätsnahen Geländemodells. Die Visualisierung ist in Bezug auf die Perspektive und damit den tatsächlich wahrgenommenen Größenverhältnissen fotorealistisch.



Fotorealistische Visualisierung eines beispielhaften Betriebsgeländes von Norden, kurz vor dem Hollfelder Ortseingang

Blick von Westen:

Der Blick von Westen ist für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild besonders relevant, weil es die optische Wahrnehmung der Umgebung im Landschaftsschutzgebiet beeinflusst. Auf der Höhe von ca. 407 Metern (DHHN 2016) liegt der Wanderweg „Naturpark Fränkische Schweiz-Frankenjura/Stadt Hollfeld“. Von hier aus eröffnet sich der Blick auf das ca. durchschnittlich 415 Meter hochliegende Gewerbegebiet. Der Rand des Gebiets ist gut 500 m von diesem Wanderweg entfernt. Auch von dieser Warte aus wurde ebenfalls eine Visualisierung angefertigt. Allerdings liegt der Blickpunkt hier deutlich über dem Gelände, so dass die Einsicht ins Gewerbegebiet deutlich geringer sein wird.



Fotorealistische Visualisierung eines beispielhaften Betriebsgeländes von Westen

Insgesamt wird der Eingriff auf der Grundlage der oben erläuterten Betrachtungen in das Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Erholung als „mittel“ eingestuft.

Die Erkenntnisse für die Bebauungsplanung können auf die Erweiterungen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung übertragen werden.

2.2.7 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten, Biotope, Schutzgebiete (inkl. Natura 2000+besondere Arten)

Hinsichtlich der rechtlich geschützten Flächen und Objekte in der Umgebung des Geltungsbereichs sei auf Kap. 1.3.3 „Schutzgebiete und kartierte Biotope“ verwiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplan oder Flächennutzungsplanänderung liegen keine geschützten Flächen. Dennoch haben die überwiegend landwirtschaftlich geprägten Bereiche eine Funktion als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt.

2.2.7.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung – streng geschützte Arten:

Für den Bebauungsplan liegen die Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Bearbeitung: Bastian Partzsch) vor, dem folgendes Gutachterliches Fazit entnommen ist:

„Im Rahmen der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde die mögliche Betroffenheit von Säugetieren, Reptilien, Amphibien, Vögel und wirbellosen Tieren hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG.

Als Datengrundlage standen dabei die Abgrenzung des geplanten Bauungsgebiets und Artfunde der Artschutzkartierung (ASK) zur Verfügung. Ergänzt wurden diese durch eigene Erhebungen der planungsrelevanten Artgruppen im Jahr 2022.

*Durch die Umnutzung aktuell landwirtschaftlich genutzter Flächen in ein Gewerbegebiet und anschließender Bebauung entstehen eine Reihe artenschutzrechtlicher Konflikte. Die betreffen überwiegend den Lebensraumverlust der Feldlerche (*Alauda arvensis*) und des Rebhuhns (*Perdix perdix*), sowie das Risiko der Verletzung und Tötung verschiedener Arten während der Bauphasen.*

Es werden eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung dieser artenschutzrechtlichen Konflikte vor und während der Bauphasen vorgeschlagen.

Bei Einhaltung der CEF-Maßnahmen und der Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung kann aus gutachterlicher Sicht eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.“

2.2.7.2 Bewertung des Geltungsbereichs als Lebensraum für Pflanzen und Tiere

Besondere Strukturen die einen Lebensraum insbesondere für die Fauna darstellen sind eher kleinflächig vorhanden. Ein Saum mit Pionier- und Ruderalvegetation (vermutlich 2-mal jährliche Mahd) trennt die Straße von der Ackerfläche. Durch das Gebiet führt ein landwirtschaftlich genutzter ein Gras-/ Schotterweg.

Die im Untersuchungsraum vorhandenen Lebensräume werden nachfolgend aufgelistet und wertend beschrieben. Diese Bestandseinheiten sind Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Gehölze

Gehölze sind im innerhalb des Geltungsbereichs nur sehr kleinflächig anzutreffen. Am Nordrand des Flurstücks 1379 sowie am Süd- und Nordrand des Flurstücks 1378 befinden sich Holunder- bzw. Schlehengebüsche.

Diese Bestände sind aus Selbstansiedelungen aus Samenanflug hervorgegangen. Sie sind nicht biotopkartiert und haben auch keine ausreichende Qualität und Größe, um in die Biotopkartierung aufgenommen zu werden.

Der Wert wird mit „mittel“ (II, unterer Wert) angenommen.

Altgras- und sonstige Säume

Vor allem im Norden des Bebauungsplans und im Bereich der Flächennutzungsplanerweiterung sind Altgrassäume anzutreffen. Sie befinden sich überwiegend auf den Nordwest – Südost verlaufenden Grundstücksgrenzen auf Feldrainen und kleinen Böschungen zwischen den Äckern. Charakteristisch sind bei Dominanz von Gräsern folgende Pflanzenarten:

Dactylis glomerata (Knäulgras)
Arrhenatherum elatius (Glatthafer)
Bromus sterilis (Taube Trespe)
Bromus hordeaceus (Weiche Trespe)
Capsella bursa-pastoris (Hirtentäschel)
Medicago sativa (Blaue Luzerne)
Achillea millefolium (Schafgarbe)
Silene nutans (Nickendes Leimkraut)
Silene cucubalus (Aufgeblasenes Leimkraut)
Convolvulus arvensis (Acker.Winde)
Salvia pratensis (Wiesen-Salbei)
Galium mollugo (Wiesen-Labkraut)
Dipsacus spec. (Karde)
Phacelia tanacetifolia (Bienenfreund)
Taraxacum officinalis (Löwenzahn)
Trifolium pratense (Wiesen-Klee)
Vicia cracca (Vogel-Wicke)
Chrysanthemum leucanthemum (Margerite)
Astragalus glycyphyllos (Tragant)
Sanguisorba officinalis (Großer Wiesenknopf)
Euphorbia cyparissias (Zypressen-Wolfsmilch)
Bupleurum falcatum (Hasenohr)
Urtica dioica (Große Brennnessel)
Papaver rhoeas (Klatsch-Mohn)
Poa pratensis (Wiesen-Rispengras)
Lolium perenne (Deutsches Weidelgras)
Cirsium arvense (Acker-Kratzdistel)

Entlang der Staatsstraße und damit überwiegend außerhalb des Gebiets sind die Säume bunter und eher mittleren bis mageren Standorten zuzuordnen. Im Bereich der neuen Abbiegespur von der Staatsstraße ins Baugebiet sind ruderales Säume anzutreffen mit Lichtnelke, Königskerze oder Schöllkraut.

Ökologisch sind die Säume als kleinräumige Vernetzungs- und Rückzugsstrukturen zu betrachten und ergänzen die überörtlich bedeutenden Vernetzungssachse entlang der Wiesent.

Der Bestand und die Empfindlichkeit werden mit „mittel“ (unterer Wert) eingestuft.

Ackerfläche

Der Großteil der neu überplanten Fläche mit Schwerpunkt nach Nordwesten besteht aus einer stark anthropogen geprägten Ackerfläche. Diese ist unter dem Einsatz von Spritzmitteln floristisch verarmt, Segetalvegetation wurde nicht angetroffen. Aufgrund des geringen Lebensraumangebotes und der hohen Vorbelastung, ist dieser Lebensraum in seiner Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit mit „gering“ (I, unterer Wert) zu bewerten.

Wiesen

Im Gebiet im Südwesten liegen Wiesenflächen. Auch hierbei handelt es sich um mäßig intensiv bewirtschaftete Flächen, die vereinzelte Magerkeitszeiger enthalten. Dennoch handelt es sich um höherwertige Lebensräume als die Äcker, der Wert ist „mittel“ (II, unterer Wert). Aufgrund der engen Verzahnung mit den Lebensräumen der Wiesentleite ist der Wert der Wiese jedoch „hoch“. Eine Einstufung als geschützter Lebensraum ist aber nicht angezeigt.

Auf der Wiese auf Flurstück 1389 wurden folgende Pflanzenarten festgestellt (Schnellaufnahme):

- Rumex acetosa (Sauer-Ampfer)
- Taraxacum officinalis (Löwenzahn)
- Dactylis glomerata (Knäulgras)
- Medicago sativa (Blaue Luzerne)
- Achillea millefolium (Schafgarbe)
- Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
- Festuca pratensis (Wiesen-Schwingel)
- Arrhenatherum elatius (Glatthafer)
- Galium mollugo (Wiesen-Labkraut)
- Plantago lanceolata (Breit-Wegerich)
- Pimpinella major (Große Bibernelle)
- Centaurea jacea (Wiesen-Flockenblume)

Anteilmäßig überwiegen die Gräser.

Die nördlich anschließende Wiese (außerhalb des Geltungsbereichs) ist deutlich magerer und enthält u.a. zusätzlich Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß), Lotus corniculatus (Hornklee), Festuca rubra (Rot-Schwingel), Trifolium dubium (Faden-Klee), Centaurea scabiosa (Skabiosenblättrige Flockenblume), Veronica teucricum (Gamander-Ehrenpreis) oder Primula elatior (Hohe Schlüsselblume).

Im Süden, im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans auf den Flurstücken 1374 und 1378 sind die Wiesenflächen wohl aufgrund der Bauerwartung verbracht und mit zahlreichen Ruderalarten durchsetzt. Zum Teil sind Faziesbildungen vorhanden. Als typische Arten seien genannt:

Bunias orientalis (Orientalisches Zackenschötchen)
Valerianella locusta (Gewöhnlicher Feldsalat)
Artemisia vulgaris (Gewöhnlicher Beifuß)
Anthriscus sylvestris (Wiesen-Kerbel)
Prunus spinosa juv. (Schlehe)
Populus tremula juv. (Zitter-Pappel)
Melampyrum arvense (Acker-Wachtelweizen)
Cirsium eriophorum (Wolldistel)

Auffüllung / Ruderalfluren

Auf dem Grundstück 1378 sind Spuren von Auffüllungen festzustellen. Entweder liegt der aufgefüllte Boden ohne Bewuchs vor oder es haben sich bereits erste Pflanzen der kurzlebigen Ruderalfluren angesiedelt. Der Wert ist ebenfalls „**gering bis mittel**“ (I, oberer Wert).

Feldweg mit Schotterdecke

Auf dem Flurstück 1388 verläuft ein unbefestigter Feldweg mit einer Breite von ca. 3 m. Es hat sich zwar eine gewisse Vegetation aus Trittpflanzen angesiedelt, die durch das häufige Befahren oft gestört wird. Die Leistungsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit werden mit „**gering**“ (I, unterer Wert) eingestuft.

Asphaltierte Flächen

Die asphaltierten Flächen haben keine Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt des Gebiets. Die Leistungsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit sind demnach „**gering**“ (I, unterer Wert).

2.2.7.3 Relevante Lebensräume im Umgriff des Geltungsbereichs

Zur Beurteilung der Auswirkungen der neuen Bebauung sind auch die Lebensräume im Umfeld des Geltungsbereichs zu beachten. Relevant sind hier in erster Linie die kartierten Biotope in der Wiesentleite. Nachfolgend wird die Beschreibung der Biotopkartierung wiedergegeben:

Biotop-Nr. 6033-0146 „Hecken bei Neidenstein“

„Wegbegleitende Hecken am Ortsrand von Neidenstein und auf der Hochfläche. Auf der Hochfläche dominieren Äcker und große Nadelholzaufforstungen; der Talhang trägt im Westen Nadelwälder, im Südosten Kalkmagerrasen (Biotopnr. 145).“

Die Hecken am Ortsrand sind dicht und hoch, haselreich. Meist sind sie von Eichen, Ulme und Obstbäumen überstanden. Der Unterwuchs und die Säume sind nährstoffreich mit viel Giersch, Bärenklau und Knäuelgras.

An Wegen auf der Hochfläche dominiert die Schlehe; daneben sind auch Hundsrose, Weißdorn und Holunder häufig. Die Säume sind auch hier nährstoffreich mit z.T. viel Brennessel.

Auf den bis zu 1,5m hohen Wegböschungen schließen an die Hecken öfters mesophile Altgrasbestände mit u.a. Thymian, Skabiosen-Flockenblume und Kleiner Bibernelle (Tf. 12 und 13).

Teilfläche 11:

Kleines Feldgehölz zwischen Wiesen und Äckern am oberen Talhang der Wiesent mit viel Eiche in der Baumschicht. Die Säume sind wiesenartig.“

Durch eine Ausweitung der Gehölzlebensräume innerhalb der neuen Eingrünungsfläche mit der Ausbildung von Saumstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Gehölzbiotope nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Biotop-Nr. 6033-1233 „Kalkmagerrasen und Gehölze zwischen Neidenstein und Weiher“

„Zwischen Neidenstein und Weiher fließt die Wiesent durch eine wiesengenutzte Aue. Die Talhänge sind ebenfalls offen und werden als Magerrasen genutzt. Diese offenen Magerrasenhänge sind landschaftlich durch die vielen vorkommenden Felsköpfe und Heckenriegel sowie Einzelgehölze hoch reizvoll. Die Aue ist schmal, nicht breiter als 40 m. Am linken Auenrand verläuft die Straße. Die Albhochfläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt; Ackerbau überwiegt.

TF 1-3: Die südexponierten, steilen Magerrasen sind größtenteils gehölzfrei und immer wieder mit kleinen, nicht ausgrenzbaren Felsköpfen durchsetzt. Die Magerrasen sind sehr kurzrasig beweidet und typisch ausgebildet mit viel Schillergras, Schafschwingel und Flaumhafer, auch Aufrechte Trespe ist relativ häufig. Bei den Kräutern dominieren u.a. Thymian und Stängellose Kratzdistel. Daneben Küchenschelle, Fransenenzian. Auf extrem flachgründigen Stellen gelangen Moose und Flechten zur Dominanz. TF 2 ist noch artenreicher, hier auch Katzenpfötchen, Fliegen-Ragwurz und Helmknabenkraut. Felsheiden wachsen auf kleinen Simsen und Köpfen von Malmfelsen und auf der sehr steilen, felsigen Straßenböschung in TF 3. Häufig sind hier Mauerpfefferarten, Edel-Gamander, Steinquendel und Schafschwingelarten. Seltener sind Niedriges und Bärtiges Hornkraut sowie Schmalbl. Miere in TF 3. Ziemlich stark beweidet (Trittsteige vorhanden); niedrige Vegetation.

TF 4-14: Gehölze auf dem südexponierten Hang. Am oberen Rand des Hanges wachsen dichte Schlehen-Weißdornhecken, die den Magerrasen zur angrenzenden Feldflur gut abschirmen. Sie gehen in Feldgehölze über. Hier kommen Kiefer, Esche und Linde vor. Auch in kleinen Hangeinschnitten und am Oberhang Schlehensukzession, die z.T. schon sehr dicht ist.“

Aufgrund der Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und der Herstellung der Eingrünung ist eine erhebliche Zustandsverschlechterung dieser Biotopflächen nicht zu befürchten. Geringfügig positiv auf die Magerlebensräume wird sich die Herausnahme im Bereich der geplanten Grünflächen aus der landwirtschaftlich Nutzung auswirken. Damit werden in Zukunft weniger Düngereinträge stattfinden.

Zur Beurteilung einer eventuellen Betroffenheit des FFH-Gebiets sei auf die beiliegende FFH-VP verwiesen.

2.2.7.4 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung:

Baubedingt

Während der Arbeiten wird es zu Störungen v.a. der Vogelwelt durch die Anwesenheit des Menschen und durch die Nutzung der Baugeräte kommen.

Anlagenbedingt

Für das Gebiet wird ein Lebensraum mit einer insgesamt eher geringen ökologischen Wertigkeit in Anspruch genommen. Dieser ist bereits durch die bereichsweise hohe Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung im Gebiet selbst und durch die gewerbliche Nutzung des Nachbargebiets und die Verkehrswege gestört. Bei der Durchführung der Planung kommt es jedoch trotzdem zu wesentlichen Veränderungen. Durch die Umnutzung zu einem Gewerbegebiet gehen die oben genannten Lebensräume zum großen Teil vollständig verloren.

Auf angrenzende Lebensräume sind zusätzliche Belastungen von Lärm und Schadstoffen zu erwarten.

Unter Beachtung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen jedoch insgesamt als „mittel“ zu werten.

2.2.8 Kultur- und Sachgüter

2.2.8.1 Baudenkmale

Unmittelbare Risiken für das kulturelle Erbe (Baudenkmale) bestehen nicht. Im Gebiet liegen keine derartigen Objekte. Auch in der Nachbarschaft liegen keine Kulturdenkmale, die beachtet werden müssten.

2.2.8.2 Bodendenkmale

Auch Bodendenkmale oder Verdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

2.2.9 Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Art und Menge an Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen)

2.2.9.1 Bestandsaufnahme sowie die Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist einerseits umgeben von landwirtschaftlichen Wiesen- und Ackerflächen, andererseits grenzt das Gebiet im Osten an die Staatsstraße (St 2191) und andererseits an die bereits bestehenden Gewerbeflächen mit ihren jeweils spezifischen bestehenden Emissionen.

Von den bestehenden Straßen und Gewerbeflächen gehen bereits Geräusch- und Luftemissionen aus. Licht- und Wärmebelastungen sind ebenfalls höher ausgeprägt, als in den Offenlandbereichen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung an Emissionen werden die Leistungsfähigkeit und die Empfindlichkeit als „mittel“ bewertet.

2.2.9.2 Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingt:

Beim Bau der Anlage werden aufgrund des Einsatzes von Baumaschinen und LKW Luftschadstoffe emittiert, es ist von einer mäßigen Belastung durch den entstehenden Lärm auszugehen. Mit Erschütterungen ist bei notwendigen Verdichtungsarbeiten zu rechnen. Die Menge an Licht, Wärme und Strahlung wird sich aufgrund der Bautätigkeit überwiegend tagsüber kaum erhöhen. Ein Umgang mit gefährdenden Stoffen erfolgt nicht. Nach dem Altlasten- und Bodenschutzkataster liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen vor.

Insgesamt ist durch die voraussichtlich zur Tagzeit stattfindende Bautätigkeit aufgrund der ausreichenden Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung ein geringer Einfluss auf die Gesundheit der Bevölkerung zu erwarten.

Anlage- und Betriebsbedingt:

Die Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt sind voraussichtlich gering, da es sich um Logistikflächen handelt. Schadstoffe wie, sie etwa von produzierendem Gewerbe in Industriegebieten zu befürchten wären, sind nicht zu erwarten.

Aufgrund des Gebietscharakters und des jetzigen Bestandes ist ein Anstieg der Menge an Emissionen in Form von Abgasen zu erwarten. Das Gebiet befindet sich nördlich eines bereits seit vielen Jahren geplanten und teilweise bestehenden Gewerbegebiets.

Die dortigen bereits bestehenden Emissionen von Luftschadstoffen und Lärm werden sich durch vermehrte gewerbliche Nutzungen verstärken. Dabei ist mit einem Anstieg der Emissionen von Licht, Wärme und Abgasen durch Heizen / LKW-Verkehr, und der Erhöhung des Ausstoßes von CO₂ zu rechnen.

Eine Zunahme von Erschütterungen wird nicht erwartet. Während Zeiten starker Sonneneinstrahlung werden Aufheizungseffekte durch die Flächenversiegelung (Gebäude, Außenanlagen) verstärkt. Mit einer erhöhten Strahlung ist nicht zu rechnen.

Die Lärmemissionen werden sich im Vergleich zum Bestand aufgrund von vermehrter gewerblicher Nutzung verstärken.

Um die Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen ausschließen zu können, bzw. um rechtzeitig wirksame Maßnahmen festsetzen zu können, wurde ein Schallgutachten erstellt, dem Aussagen über die Verträglichkeit mit den umliegenden Immissionsorten zu entnehmen sind. Hiernach sind keine Überschreitungen von Richtwerten zu erwarten.

Die Zusammenfassung der Ausarbeitung (erstellt von: Büro Konzept dB plus, St. Wendel) ist Teil der Begründung.

Insgesamt werden die Auswirkungen durch das Vorhaben als „**gering - mittel**“ bewertet.

2.2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingt:

Während der Bauphase fallen Bauabfälle und Erdaushübe an, die je nach Möglichkeit entsorgt oder wiederverwendet werden. In der Betriebsphase fallen gewerbliche Abfälle in voraussichtlich nicht erheblichen Mengen an, die durch die verarbeitenden Betriebe soweit möglich einer Wiederverwertung zugeführt werden.

2.2.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen (Störfallbetriebe)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j sind unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind zu berücksichtigen, und zwar auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i (Auswirkungen auf die Schutzgüter, auf Natura 2000, auf den Menschen, auf Kulturgüter, auf Wechselwirkungen).

In der Nähe des geplanten Gebietes befinden sich keine Störfallbetriebe und es werden keine Betriebe, für die mit schweren Störfällen gerechnet werden muss, angesiedelt. Insofern können auch die Auswirkungen von „Störfällen“ auf die genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden.

2.2.12 eingesetzte Techniken und Stoffe

Beim Bau der Anlage und der Erschließungssysteme finden in der Baubranche gebräuchliche Materialien (Erdmaterialien, mineralische Tragschichten, Bituminös gebundene Decken, Beton, Stahl, Kunststoffe) Verwendung.

Umwelt- bzw. im Besonderen wassergefährdende Stoffe werden nicht im erheblichen Umfang eingesetzt.

2.2.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich einer Ansammlung gewerblicher Bebauung und verarbeitendem Gewerbe. Westlich angrenzend liegt eine bestehende Biogasanlage. Insofern werden durch die vorliegende Planung die Beeinträchtigungen der natürlichen Schutzgüter durch die vorhandenen Anlagen verstärkt.

Für die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Wasser bedeutet das eine zusätzliche Inanspruchnahme bzw. eine Vergrößerung der versiegelten Areale. Jedoch wird die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten, nicht zuletzt wegen der Festsetzung der Minimierungsmaßnahmen.

Aufgrund der Lage des Gebiets auf der Hochfläche wird ein Kaltluftstehungsgebiet weiter verkleinert. Großflächige klimatische Systeme wie z.B. Kaltluftströme sind entlang der Wiesent und der Kainach zu erwarten. In Zusammenschau mit den bestehenden Belastungen verändert sich zwar die Zufuhr zu den Kaltluftbahnen. Jedoch werden diese von der Kaltluft aus den nach wie vor umfangreichen Freiflächen nördlich von Hollfeld gespeist, so dass keine erheblichen kumulierten Auswirkungen zu erwarten sind.

Auch in Bezug auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild konnten die Auswirkungen durch Höhenfestsetzungen, Festsetzung breiter Grünstreifen und Festsetzungen zur Gestaltung so geringgehalten werden, dass die Eingriffe durch die baulichen Anlagen nördlich von Hollfeld in ihrer Gesamtheit vertretbar sind. Dies gilt auch für die Auswirkungen auf die benachbarten Landschaftsschutzgebiete. Durch die geplanten Grünstrukturen im geplanten Geltungsbereich ist zu erwarten, dass die bestehenden Gewerbegebiete sogar etwas besser eingegrünt sind, als bisher.

Für die Prüfung der Schallbelastung auf die umliegenden maßgeblichen Immissionsorte wurde eine Vorbelastung durch die bestehenden Anlagen berücksichtigt.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Als Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind die Gebiete im Westen zu nennen. Hier überlagern sich ein Landschaftsschutzgebiet, ein FFH-Gebiet sowie zahlreiche Biotop (s. Liste Kap. 1.3.3). Dazu kommt die Lage des gesamten Geltungsbereichs im Naturpark.

Die vorliegende FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung hat ergeben, dass für das FFH-Gebiet keine Verschlechterungen zu befürchten sind. Ein negativer Einfluss wurde durch Wahrung eines ausreichenden Abstands sowie Pflanzmaßnahmen in dieser Abstandsfläche vermindert, so dass hier die Erheblichkeitsschwelle unterschritten wird.

2.2.14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Mögliche Wechselwirkungen der Schutzgüter sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Schutzgüter (senkrecht wirkt auf waagrecht)	Mensch/ Bevölkerung, Gesundheit	Tiere/Pflanzen	Wasser	Boden/Fläche	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter	biologische Vielfalt	Natura 2000
Mensch/ Bevölkerung Gesundheit		Verdrängung durch Inanspruchnahme des Lebensraumes, Trittbelastung, Eutrophierung, Artenverschiebung	Stoffeinträge, Schadstoffe, Eutrophierung, Morphologische Veränderung Grundwasserabsenkung, verringerte Grundwasserneubildung	Tritt, Fahrspuren bei Erholungsnutzung, Rodung-> Erosion und Verdichtung, Schadstoffe	Luftverschmutzung, Beitrag zur Klimaerwärmung Treibhausgasemissionen	Umgestaltung der Landschaft, Nutzungsänderung	Erhaltung bzw. Entfernung/ Zerstörung	Lebensraumkonkurrenz, Veränderung der Artenzusammensetzung, Bemühungen um Erhalt	Beitrag zur Arterhaltung
Tiere/Pflanzen	Struktur der Landschaft, Erholungsfunktion, Nahrung		Vegetation als Wasserspeicher, Produktion von Sauerstoff und Verarbeitung der Nährstoffe in Gewässern, Selbstreinigung von Gewässern durch Kleinstlebewesen	Erosionsschutz durch Vegetation Bodenbildung durch abgestorbenes Material, dadurch: Vegetation beeinflusst Entstehung und Bodenzusammensetzung (Streu, Nährstoffezug)	Bindung von Kohlendioxid und Bildung von Sauerstoff, Wasserrückhalt auf Blattflächen	Beitrag zum Landschaftsbild	keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar	Erhöhung der biologischen Vielfalt	Besondere Tieren und Pflanzen als Grund für die Ausweisung zum Schutzgebiet
Wasser	Grundwasserneubildung für Trinkwasserversorgung, Rückhaltung von Hochwasser, Grundlage für Wachstum von Pflanzen und daher Lebensgrundlage	Lebensgrundlage, Lebensraum		Einflussfaktor für Bodengeneese, Erosion durch Oberflächenabfluss. Einfluss auf Entstehung, Zusammensetzung und Eigenschaften, Eintrag von Schadstoffen, Auswaschung von Nährstoffen	Grundlage für die Verdunstung und daher für Luftfeuchtigkeit, Niederschläge und das Wettergeschehen, Reinigung der Luft	Gewässer als Landschaftselement	Erosion	Lebensraum (Graben)	im Gebiet keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar
Boden/Fläche	Fläche für Anbau von Nahrungsmitteln, Wohnen und Bewegungen. Kultur- und Geschichtsarchiv	Standort, Standortfaktor für Pflanzen, wichtig für Nahrungsgrundlage, Lebensraum auf der Fläche und in dem Boden	Wasserfilter, Wasserspeicher, Grundwasserneubildung		Verdunstung, Einfluss auf Mikroklima, Neigung/ Morphologie steuert Luftmassen	Bodenrelief als Grundlage für unterschiedliche Landschaftsformen	Erhaltung durch Überdeckung, Konservierung, Standort	Bodenarten als Einflussfaktor für versch. Lebensräume und Besiedlung untersch. Pflanzen und Tiere	Fläche, Standort für schützenswerte Lebensraumtypen
Klima/Luft	Frischluftzufuhr (Luftqualität), Niederschläge (landwirtschaftl. Ertrag, Katastrophen, Überschwemmungen) Steuerung der Luftqualität	Standortfaktor, Luftqualität	Steuerung des Wasserangebots und daher der Grundwasserneubildung	Klima bzw. Klimaveränderungen beeinflussen die Entstehung und damit die Zusammensetzung des Bodens, Eintrag von Schadstoffen, Nährstoffen, Säuren		Einflussfaktor für Landschaftsbildung	Erosion	Standortfaktor	im Gebiet keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar
Landschaft	Erholungsraum	Verschiedene Lebensräume durch unterschiedliche Strukturen (Artenspektrum)	Einflussfaktor auf Mikroklima und lokale Verdunstung /Niederschläge und Wasseransammlungen	Faktoren wie Geländeneigung bestimmen die Erosionsgefährdung	Einflussfaktor auf Mikroklima		keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar	Versch. Lebensräume durch untersch. Strukturen (Artenspektrum)	Struktur/ Charakter eines Schutzgebiets und Artenzusammensetzung
Kultur- und Sachgüter	Aufklärung über Geschichte, Archiv	Lebensraum	keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar	Abbau/ Veränderung des Bodens durch Erstellung bzw. Nutzung von Sachgütern (z.B. Gebäude/Bodenschätze)	keine besonderen Wechselwirkungen erkennbar	Landschaftselement		Lebensraum	keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar
biologische Vielfalt	Struktur der Landschaft	Konkurrenzdruck	Konkurrenz, Selbstreinigung von Gewässern	Vielfältige Struktur der Fläche durch unterschiedliche Lebensgemeinschaften, Vielfältige Bodenlebewesen sorgen für vielfältige Böden	keine besonderen Wechselwirkungen erkennbar	Landschaftselement	keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar		Besondere Tieren und Pflanzen als Grund für die Ausweisung zum Schutzgebiet
Natura 2000	Erhalt der biologischen Vielfalt, Erholungsraum, Lernort	geschützter/ sicherer Lebensraum, Artenschutz	keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar	keine besonderen Wechselwirkungen erkennbar	keine besonderen Wechselwirkungen erkennbar	Schutz vor Umnutzung und Zerstörung	keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar	Lebensraum- und Artenschutz	

3. Berechnung des Ausgleichsbedarfs

3.1 Grundlagen

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach Wertpunkten gemäß dem „neuen Leitfaden“²

Flächen ohne Bilanzierung:

Dort wo schon Baurecht besteht, ist gem. § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB *„ein Ausgleich [...] nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“*

Der südliche Bereich der geplanten Gewerbefläche mit Verkehrsflächen und Grünflächen befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hollfeld Nord“ (Fläche Nr. 1 der Karte auf der Folgeseite), für die Fläche besteht daher bereits Baurecht und wird deshalb mit dem Faktor 0,0 bilanziert. Ebenso der Bereich der bestehenden Straße.

Bilanzierungsflächen

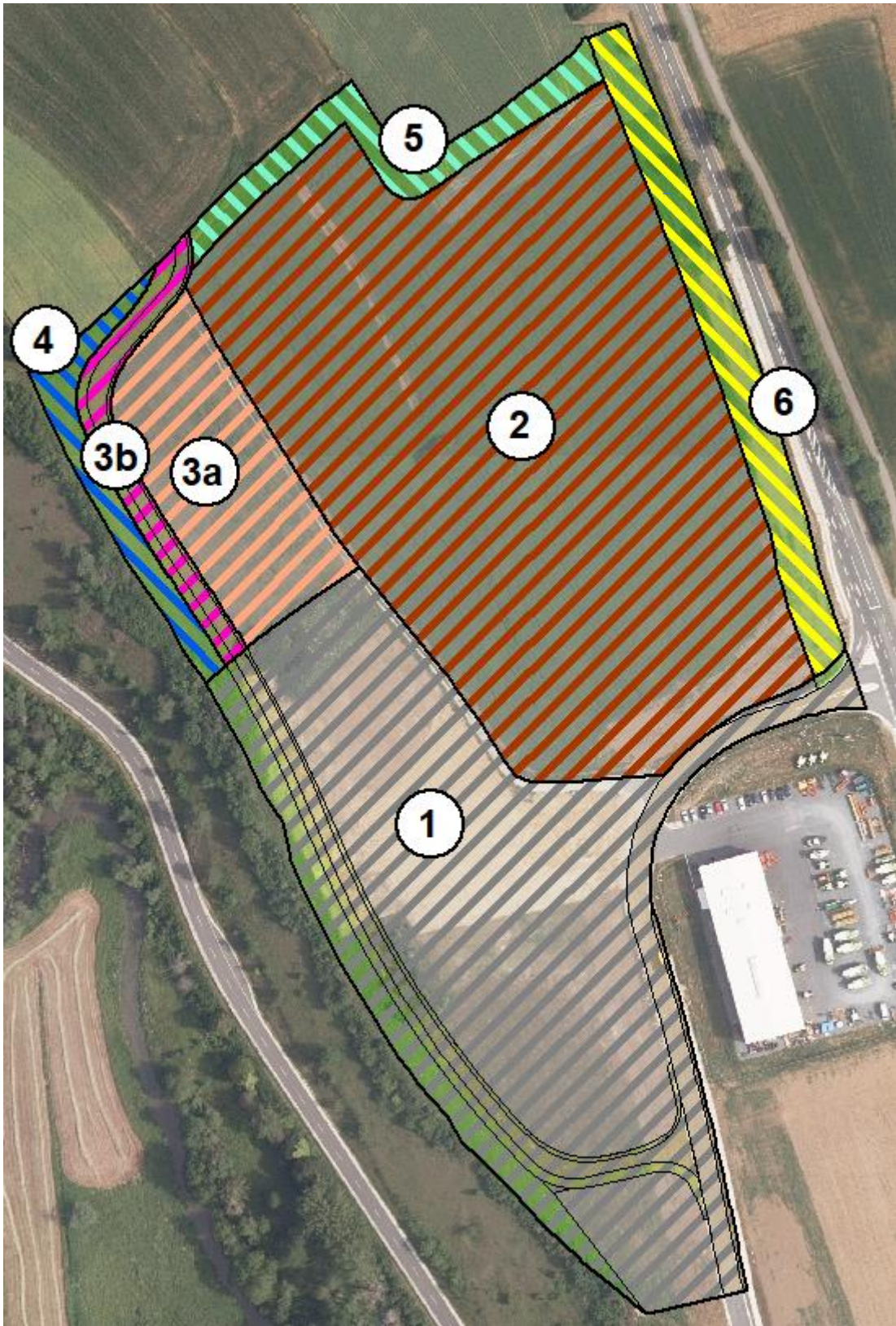
Der östliche und nördliche Bereich des Plangebiets wird dabei für die Bewertung des Ausgangszustandes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß der Liste 1a des neuen Leitfadens (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) eingestuft. Es erfolgt eine Bewertung mit 3 Wertpunkten pro Quadratmeter. Für die geplanten Gewerbeflächen (Fläche Nr. 2) mit einer GRZ von 0,8 wird ein Eingriffsfaktor von ebenfalls 0,8 angenommen. Das hier enthaltene Holundergebüsch ist stark beeinträchtigt kann wegen der sehr geringen Ausdehnung bei der Bewertung vernachlässigt werden.

Die Grünflächen werden nicht versiegelt und erzeugen damit auch keinen Ausgleichsbedarf (Flächen Nr. 5 und 6).

Der westliche Bereich ist ein relativ artenarmes Extensivgrünland und damit aufgrund der angetroffenen Artenausstattung zunächst der Liste 1b des Leitfadens zuzuordnen (Fläche Nr. 3a, 3b und 4). Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs (Schulter der Wiesentleite) und der unmittelbaren Nähe zum Randbereich des FFH-Gebiets und des Landschaftsschutzgebiets erfolgt jedoch eine Aufwertung, so dass statt 8 WP hier 10 WP je m² anzusetzen sind. Die Eingriffsfaktoren werden ebenfalls gemäß dem Grad der Versiegelung angesetzt.

Die Flächen für die Berechnungen sind in der Karte der Folgeseite dargestellt.

² Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.), 2021



Flächen zur Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

3.2 Konkreter Ausgleichsflächenbedarf

Folgende Tabelle stellt den flächenmäßigen Umfang des Eingriffs dar. Bilanziert wird der Geltungsbereich.

Biotoptyp (informativ)	Bezeichnung/Nummer	Bestand	Planung	Bewertung (WP)	Fläche in m ²	GRZ/ Eingriffs-Faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
	1	Bereich ohne Bilanzierung		0	23595	0	0
A11	2	Intensivacker, mit wenigen artenarmen Säumen und einem jungen Feldgehölz	Gewerbefläche mit Verkehrsflächen und Grünflächen	3	31075	0,8	74580
A11	6	Intensiv bewirtschafteter Acker, mit wenigen artenarmen Säumen	Geplante Grünfläche mit Pflanzgebot parallel zur Staatsstraße	3	3357	0	0
A11	5	Intensiv bewirtschafteter Acker, mit wenigen artenarmen Säumen	Geplante Grünfläche mit Pflanzgebot (Nördlicher Bereich)	3	1984	0	0
G213	3a	Artenarmes Extensivgrünland und einem bewachsenen Wirtschaftsweg (Aufwertung wegen Kontakt zu geschützten Flächen)	Gewerbefläche mit Verkehrsflächen und Grünflächen	10	4990	0,8	39920
G213	3b	Artenarmes Extensivgrünland (Aufwertung wegen Kontakt zu geschützten Flächen)	landwirtschaftlicher Weg mit Verkehrsgrün	10	1670	0,5	8350
G213	4	Artenarmes Extensivgrünland (Aufwertung wegen Kontakt zu geschützten Flächen)	Geplante Grünfläche mit Pflanzgebot	10	1533	0	0
Summe					68.204		122.850

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	%
Pflanzgebot Staatsstraße (Nr. 6)	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, Eingrünung	Festsetzung in BP aufgrund § 9 (1) 25a BauGB	2
Pflanzgebot nördl. Bereich (Nr. 5)	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, Eingrünung	Festsetzung in BP aufgrund § 9 (1) 25a BauGB	3
Pflanzgebot Rand Wiesenteile (Nr. 4)	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, Eingrünung zur LSG	Festsetzung in BP aufgrund § 9 (1) 25a BauGB	5
Pflanzgebot Einzelbäume	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, Eingrünung zum LSG	Festsetzung in BP aufgrund § 9 (1) 25a BauGB	2
Summe (max 20%)			12
Summe Ausgleichsbedarf (WP)			108.108

Interne Ausgleichsmaßnahmen										
Nr.	Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Aufwertung WP	Fläche	Ausgleichsumfang	
<i>Interne Ausgleichsmaßnahmen</i>										
(A1) auf Fläche Nr. 4	G213	Artenarmes Extensivgrünland und einem bewachsenen Wirtschaftsweg	10	B212	Feldgehölze mit standortger. Arten, mittlere Ausprägung (Aufwertung wg. Eingrünungsfunktion)	12	2	1.533	3.066	
(A2) auf Fläche Nr. 5	A11	Intensiv bewirtschafteter Acker, mit wenigen artenarmen Säumen	3	B212	Feldgehölze mit standortger. Arten, mittlere Ausprägung	10	7	1.984	13.888	
(A2) auf Fläche Nr. 6	A11	Intensiv bewirtschafteter Acker, mit wenigen artenarmen Säumen	3	B212	Feldgehölze mit standortger. Arten, mittlere Ausprägung (Abwertung wg. Straße)	3	0	3.357	0	
Summe interne Ausgleichsmaßnahmen								6.874	16.954	
<i>Externe Ausgleichsmaßnahmen (Zukauf Wertepunkte)</i>										
Öko-konto-Fläche:										
D61-002-001		Aufwertung Intensivacker zu Streuobstbestand, s. Maßnahmenbeschreibung								93125
Summe externe Ausgleichsmaßnahmen								15.053	93.125	
Auszugleichende Ökopunkte:									-1.971	

Tabelle Ausgleichsbilanzierung

4. Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich des Eingriffs nach § 1a BauGB

Zur Vermeidung / Verminderung des Eingriffs wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Maßnahmen sind – soweit erforderlich - im schriftlichen Teil des Bebauungsplans festgesetzt und im Planteil ersichtlich.

4.1.1 Verminderungsmaßnahmen

(V1) Anlage von Grünflächen auf den unbebauten Freiflächen und Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen (pfg1/ pfg2)

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgt eine flächige Pflanzung von Gehölzen als Schutzpflanzung. Die Maßnahme dient zur Verminderung des Eingriffs in das Landschaftsbild (Eingrünung) und zur Verminderung des Verlustes des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zu bepflanzen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind Strauchhecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen, durchsetzt mit großkronigen Einzelbäumen und umgeben mit einem Krautsaum.

(V2) Anlagen zum Sammeln, Verwenden und oder Versickern des Niederschlagswassers von Dachflächen

Die bisherige Nutzung der Fläche wird durch die Ausweisung als Gewerbefläche wesentlich verändert. Die Zunahme an versiegelter Fläche hat eine vermehrte Niederschlagswasserableitung und dadurch eine höhere Belastung des Kanalnetzes zur Folge. Dies bedeutet, dass im Regenfall die jeweiligen Regenüberlaufbauwerke immer öfter anspringen und die Wassermengen schubweise in den Vorfluter abgeben. Die Folge sind ökologische Nachteile im jeweiligen Vorfluter. Deshalb soll das Regenwasser mengenmäßig abgepuffert bzw. vor Ort versickert werden.

Das Niederschlagswasser wird separat gefasst und zum Teil dem Rückhalt, der Versickerung und der Verdunstung zugeführt.

Eine detaillierte Planung der Abwasserableitung und Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren bzw. zum Baugesuch erstellt.

Im Schreiben vom 25.08.2021 empfiehlt das WWA Hof folgendes:

„Besonders hinweisen möchten wir auch auf die Notwendigkeit einer zukünftigen wassersensiblen Stadtentwicklung - Stichwort „Schwammstädte“. So sollte Regenwasser zukünftig nicht mehr wie bisher möglichst schnell abgeleitet werden, sondern der Regen wie ein Schwamm aufgesaugt und bei Bedarf langsam wieder abgegeben werden. Das hat mehrere positive Effekte: das Abwasser-Netz wird entlastet, die Grundwasser-Reservoirs werden aufgefüllt und zugleich geschont, außerdem verbessert sich das Mikroklima, wenn die nächste Hitzewelle kommt.

Eine Begrünung der Dächer, wie sie bereits zulässig ist, fördert die Verdunstungskühlung und wirkt der Entstehung von Hitzeinseln entgegen. Eine zusätzliche Fassadenbegrünung, würde die positiven Effekte noch verstärken.

Auch Tiefbeete, Baumrigolen, etc. könnten Regenwasser von leicht verschmutzten Flächen bereits bei der Entstehung reduzieren, so dass dieser Abfluss erst gar nicht in das Entwässerungssystem gelangt.

Gerade bei Neuplanungen bieten sich bereits umfangreiche Möglichkeiten für eine wassersensible Gestaltung und einen dezentralen Umgang mit Niederschlagswasser an, wenn sie frühzeitig in die Siedlungsplanung mit einbezogen werden.“

Allerdings wurde im Bebauungsplan eine Dachbegrünung wegen der vorgeschriebenen Photovoltaiknutzung nicht festgesetzt.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird nur unbedenkliches Baumaterial (z.B. kein unbeschichtetes Metaldach) verwendet, damit keine Auswaschung und Anreicherung von Schadstoffen in Boden und Grundwasser erfolgt.

(V3) Abtrag und Sicherung des Oberbodens

Auf den Schutz des Mutterbodens wird in § 202 BauGB sowie der DIN 18915, Ziff. 6.3 und 6.6. hingewiesen. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschleppen, zu sichern und den Anforderungen entsprechend zu lagern. Geplante Grünflächen sollen nicht überfahren und nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden. Mit dieser Maßnahme wird der Oberboden nicht verdichtet und bleibt für die Nutzung in Grünflächen bzw. Anbauflächen nutzbar.

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgte auch unter dem Gesichtspunkt des engstrebten Erdmassenausgleichs.

(V4) Verwertung des ausgehobenen Bodenmaterials

Ausgehobenes Bodenmaterial ist soweit möglich auf dem Baugrundstück unterzubringen. Dies führt zu einer Entlastung der Erddeponien. Auch überschüssiger Oberboden soll auf dem Grundstück untergebracht und weiterverwendet werden.

(V5) Verwendung von insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung

Lichtemissionen werden durch die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel vermindert. Dies ist vorteilhaft für nachtaktive Tiere, v.a. Insekten. Daneben verbrauchen diese Lampen weniger Strom, so dass gleichzeitig ein allgemeiner Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

(V6) Fassadenbegrünung, Dachbegrünung

Um die Aufheizung des Gebietes zu vermindern und neue Lebensräume zu schaffen, wird empfohlen, Fassaden flankierend zu begrünen. Dadurch wird die natürliche Farben- und Formenvielfalt im Baugebiet erhöht.

Für die Begrünung von Fassaden wird empfohlen, alle 5 m eine Einzelpflanze zu setzen. Gepflanzt werden können selbstklimmende Kletterpflanzen sowie für Klettergerüste geeignete Kletterpflanzen der folgenden Arten:

Selbstklimmer:

Hedera helix (Gemeiner Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie), Parthenocissus quinquefolia und Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)

Gerüst-Kletterpflanzen:

Clematis spec. (Waldreben-Arten), Fallopia aubertii (Schling-Knöterich), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera spec. (Geißblatt-Arten)

Auch Tiefbeete, Baumrigolen, etc. könnten Regenwasser von leicht verschmutzten Flächen bereits bei der Entstehung reduzieren, so dass dieser Abfluss erst gar nicht in das Entwässerungssystem gelangt.

(V7) Maßnahmen zum Schutz vor Einträgen von Schwermetallen

Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei, unzulässig.

4.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

4.1.2.1 Anforderungen an Ausgleichsflächen

Für die Auswahl der geeigneten Fläche für die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Kriterien anzuwenden:

- Die grundsätzliche Eignung einer potentiellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann.
- Für die ökologische Aufwertung im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme kommen besonders Flächen mit einer möglichst großen ökologischen Entwicklungsfähigkeit in Betracht.
- Ein hoher naturschutzfachlicher Ausgangswert kann den Ausgleichsumfang erhöhen. Bereits ökologisch wertvolle Flächen sind nicht geeignet, es sei denn, ihre ökologischen Qualitäten können noch weiter aufgewertet werden.
- Im Regelfall ist eine Fläche dann zum Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung möglich ist (z.B. Aufwertung von Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu Flächen mittlerer Bedeutung).

4.1.2.2 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des Kontakts mit den Freiflächen und angrenzenden hochwertigen Lebensräumen, der ausreichenden Fläche (insgesamt ca. 9.000 m²) und der naturnahen Ausgestaltung werden die Eingrünungsflächen teilweise zum Ausgleich für den Eingriff herangezogen.

Die Flächen werden ca. zur Hälfte mit standortgerechten Strauchhecken bepflanzt und mit Einzelbäumen durchsetzt. Im Umgriff ist ein Krautsaum auszubilden.

Als weitere Pflege nach der Entwicklung der Gehölzbestände sollen diese zukünftig ca. alle 8 bis 10 Jahre in wechselnden Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.

(A1) Pflanzgebot auf öffentlicher Grünfläche (pfg1)

Westlich des geplanten Baugebiets und des geplanten landwirtschaftlichen Wegs wurde ein Pflanzgebot festgesetzt, das folgende Funktionen erfüllen soll:

- Schaffung von Gehölz-Lebensräumen mit Saumbereichen zum Ausgleich der ökologischen Auswirkungen der Gewerbefläche.
- Herstellung eines ausreichenden Abstands zu den Biotopen und zum FFH-Gebiet
- Optische Abschirmung der Gewerbebauten zum Landschaftsschutzgebiet hin.

Auf dem Eingrünungstreifen werden heimische Bäume und Sträucher autochthoner Herkunft (Wuchsgebiet 5.2³) in folgenden Arten und Qualitäten gepflanzt:

Bäume als verpflanzte Hochstämme, 3mal verpflanzte, Stammumfang gemessen in 1 m Höhe 14-16 cm (HSt., 3xv., StU 14-16 cm)

Acer platanoides / Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus / Berg-Ahorn
Acer campestre / Feld-Ahorn
Carpinus betulus / Hainbuche
Fagus sylvatica / Rot-Buche
Tilia cordata / Winter-Linde
Prunus avium / Vogel-Kirsche
Quercus robur / Stiel-Eiche
Populus tremula / Zitter-Pappel
Betula pendula / Sand-Birke

Sträucher als verpflanzte Sträucher, Wuchshöhe 60-100 cm (vStr., 60-100 cm)

Cornus sanguinea / Blutroter Hartriegel
Corylus avellana / Hasel
Crataegus monogyna / Eingriffeliger Weiß-Dorn
Ligustrum vulgare / Liguster
Prunus spinosa / Schlehe
Rosa canina / Hunds-Rose
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Viburnum lantana / Wolliger Schneeball
Euonymus europaea / Pfaffenhütchen
Berberis vulgaris / Sauerdorn
Rhamnus cathartica / Kreuzdorn

Die Rand- und Saumbereiche sollen mittels Heublumensaat aus den umliegenden mageren Wiesen und Magerrasen begrünt werden. Ergänzend kann eine Einsaat mit der Mischung „Feldrain und Saum“ der Fa. Saaten Zeller des Wuchsgebiets UG 14, „Fränkische Alb“ oder einer gleichwertigen Saatgutmischung erfolgen.

Die Saumbereiche werden nicht gedüngt und es werden keine Pflanzenschutzmittel verwendet. Die Säume werden alle zwei bis drei Jahre in wechselnden Abschnitten gemäht. Frühester Mahdzeitpunkt ist dabei der 15. Juni.

(A2) Pflanzgebot auf privater Grünfläche (pfg2)

Östlich und nördlich des geplanten Baugebiets wurde auf privater Grünfläche ein weiteres Pflanzgebot festgesetzt, das folgende Funktionen erfüllen soll:

- Schaffung von Gehölz-Lebensräumen mit Saumbereichen zum Ausgleich der ökologischen Auswirkungen der Gewerbefläche.
- Optische Abschirmung der Gewerbebauten zur nördlich und östlich angrenzenden Feldflur hin.

Auf dem Eingrünungstreifen werden heimische Bäume und Sträucher autochthoner Herkunft (Wuchsgebiet 5.2) in den unter A1 genannten Arten und Qualitäten gepflanzt. Die Anlage und die Pflege der Saumbereich erfolgen ebenfalls wie unter A1 beschrieben.

³ <https://www.autochthon.de/vorkommensgebiete/> am 19.04.2022

Eine Kompensationswirkung kann allerdings nur der Teilfläche im Norden zugeschrieben werden, da der Streifen entlang der Straße einer zu großen Belastung unterliegt.

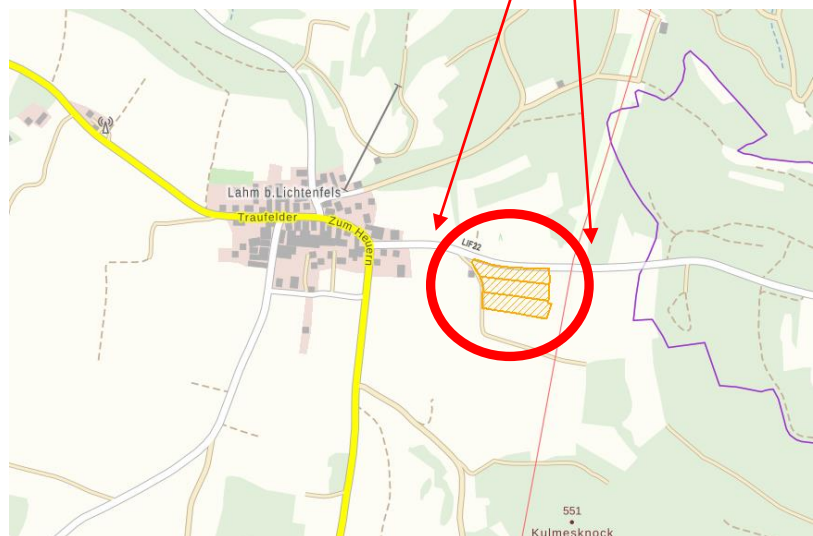
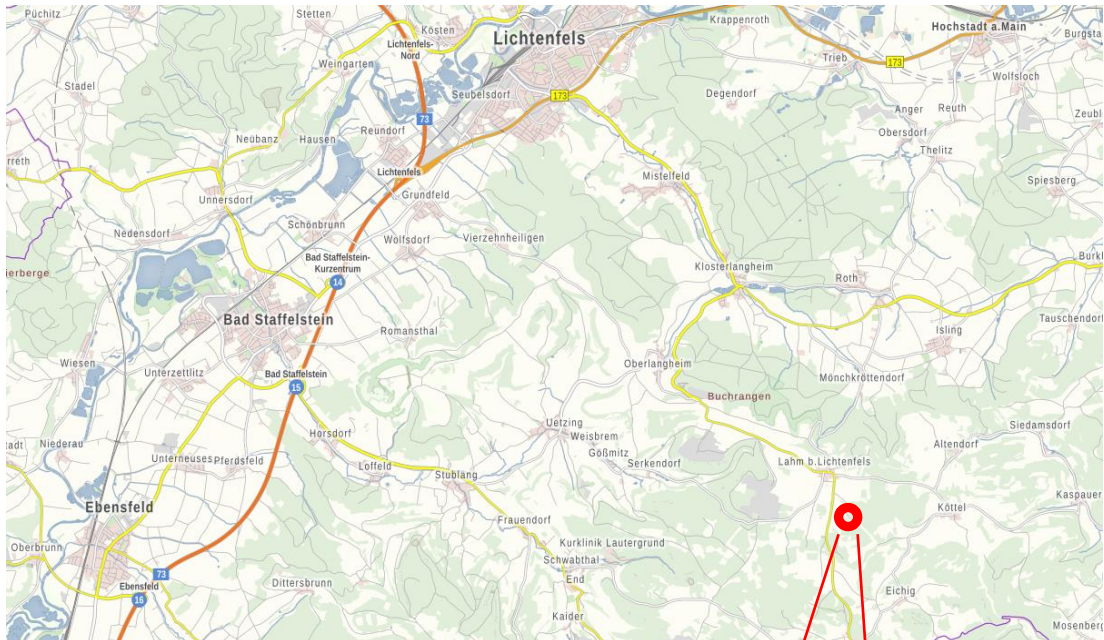
4.1.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

4.1.3.1 Ausgleich im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Der externe Ausgleich des Eingriffs erfolgt über den Zukauf von Wertpunkten. In der Tabelle in Kap. 3.2 wird die Inanspruchnahme von der Fläche D61-002-001 zugrunde gelegt. Dabei handelt es sich um die Aufwertung eines Intensivackers zu einem Streuobstbestand.

Die Maßnahme wird auf den Flurstücken Nr. 108, 109, 110 der Gemarkung Lahm bei Lichtenfels, Stadt Lichtenfels durchgeführt und ist mit den unteren Naturschutzbehörden der Landkreise Lichtenfels und Bayreuth abgestimmt.

Die Ausgleichsflächen sind bereits in das Ökoflächenkataster eingetragen. Es handelt sich um die Objekte mit den IDs 179349, 179361 und 179363.



Lage der externen Ausgleichsfläche, Kartenausschnitte unmaßstäblich
(Quelle: Bayernviewer)



Angaben zur Ökokonto-Fläche:
D61-002-001

Naturraum:
Landkreis: D61 Lichtenfels

Anzahl Wertpunkte:
Flächengröße: 93.125 Stück
15.053 m²

Status Ökopunkte: sofort verfügbar

Aufwertung nach § 15 BayKompV :

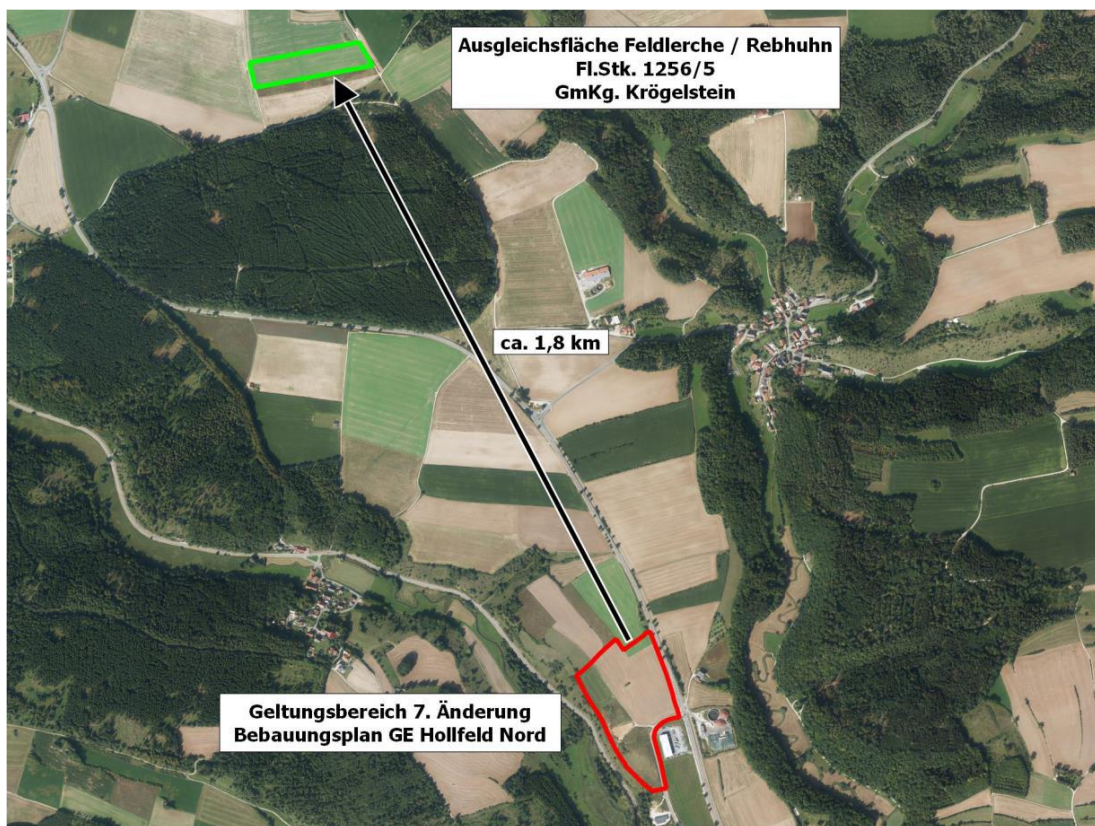
Ausgangszustand (BNT): A11
→ Intensiv-Acker
Zielzustand (BNT): B432
→ Streuobstbestand



4.1.3.2 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. Gesamtgröße der Maßnahme ca. 2,3 ha.

Diese Maßnahme fließt nicht in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ein.



5. Sonstige Vorgaben/ Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

5.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans

Im Rahmen der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans sowie für die 26. Änderung des Flächennutzungsplans wurde als Bestandteil der Begründung untersucht, welche Standorte in Hollfeld für die Aufnahme von Logistikbetrieben geeignet sind.

Im Rahmen dieser Untersuchung kristallisierte sich der hier tiefer untersuchte Standort heraus.

Zunächst denkbare Areale im Süden Hollfelds sind durchweg nicht geeignet, weil sie zu klein sind und meist zu nahe an bewohnten Gebieten liegen und damit die Anforderungen an den Schallschutz offensichtlich nicht erfüllen können. Viele dieser Flächen sind für andere Nutzungen blockiert. Dabei handelt es sich um Flächen für den Gemeinbedarf oder Erweiterungen bereits bestehender und weniger störender Gewerbebetriebe.

Die Flächen nördlich von Hollfeld sind eher für die Zielbetriebe geeignet (Logistik), jedoch sind diese bereits anderen Betrieben vorbehalten. Zudem liegen auch diese Bereiche noch deutlich näher an Wohngebieten. Zudem sind sie für die vorgesehenen Zwecke durchweg zu schmal ausgebildet.

Dagegen erfüllt der Geltungsbereich der hier untersuchten Bauleitplanungen die Kriterien für die Ansiedlung von Logistikbetrieben (ausreichende Größe und Ebenflächigkeit, Anbindung an eine überörtliche Verkehrsinfrastruktur, Anbindung an bestehende Siedlungsflächen bei ausreichender Entfernung zu Wohnstandorten).

5.2 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht angewendet. Die verwendeten Daten sind den übergeordneten Planungen entnommen.

Sie wurden ergänzt durch eigene Erhebungen des Bestandes vor Ort sowie ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten und ein Lärmschutzgutachten.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

5.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Um die Wirksamkeit der geplanten Maßnahmen zu überwachen, ist eine Ortsbegehung 3 Jahre nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durch die Stadtverwaltung vorgesehen. Das Ergebnis ist zu protokollieren.

5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Für den Bebauungsplan „7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord“ sowie für die 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hollfeld wurde ein Umweltbericht erstellt.

Die vorgesehene Planung lässt bezüglich der Umweltbelange im Bereich Boden, Fläche, Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung, Klima, Landschaft, Landschaftsbild, Erholung und Kultur- und Sachgüter zunächst nachteilige Veränderungen erwarten.

Das Schutzgut Boden ist von großflächigen Versiegelungen betroffen. Die Funktionen des Bodens (Standort für naturnahe Vegetation, natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) werden damit weitgehend außer Kraft gesetzt.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planungen sind drei Bereiche zu unterscheiden:

Im Süden wird im Geltungsbereich der Norden des rechtskräftigen Bebauungsplans geändert. Ein Eingriff an dieser Stelle ist bereits zulässig und deshalb nicht mehr zusätzlich ausgleichspflichtig.

Der nördliche Erweiterungsteil dagegen verstärkt den zumindest planerisch bereits bestehenden Eingriff. Das Gleiche trifft für die über den Geltungsbereich der Bebauungsplanung hinausgehende Flächennutzungsplanänderung zu.

Die Geltungsbereiche grenzen an folgende Schutzgebiete zum Teil unmittelbar an:

- Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" (LSG-00556.01)
- FFH-Gebiet Nr. 6233-371 „Wiesent-Tal mit Seitentälern“
- Kartierte Biotop: Hecken und Kalkmagerrasen

Die Planbereiche liegen – wie die Stadt Hollfeld selbst auch – inmitten des Naturparks „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ (NP 00009).

Die Schutzgüter Wasser und Grundwasser sind durch die benachbarten Gewerbegebiete und Verkehrswege bereits gestört. Aufgrund der Größe der Planung werden Auswirkungen auf die lokalen Grundwassergegebenheiten erwartet, die jedoch durch die geplanten Entwässerungs- und Rückhaltemaßnahmen minimiert werden.

Das Freilandklima des Geltungsbereichs, welches als Frisch- und Kaltluftlieferant fungiert, geht verloren. Statt einer nächtlichen Produktion von kalter Luft wird im Bereich der versiegelten Flächen und Baukörper die Wärme nachts gespeichert werden. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen produzieren weiterhin genügend Kaltluft. Durch die gewerbliche Nutzung der Fläche werden sich die Emissionen von Licht, Wärme und Kohlendioxid erhöhen.

Der Geltungsbereich grenzt an das oben genannte Landschaftsschutzgebiet. Eine ausgeprägte Erholungsfunktion ist auf der Fläche selbst jedoch nicht gegeben, sodass dort keine erheblichen Auswirkungen auftreten. Das Gebiet ist jedoch von außerhalb gut einsehbar. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren wurden jedoch mit den Vorschriften zur Höhenlage des Erdgeschossniveaus und der zugelassenen Höhe der Baukörper wirksame Maßnahmen zur Minimierung der optischen Störungen festgesetzt. Dazu kommen ausreichend breite Eingrünungen. Insgesamt führt dies dazu, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild in einem verträglichen Rahmen gehalten werden.

Durch die Planung gehen die bisherigen Lebensräume „Acker“ und „Wiese“ verloren, welche kaum Strukturen beinhalten, die einen besonderen Lebensraum darstellen. Mit der Überbauung werden auch einige Altgrassäume überbaut. Diese sind zwar nicht rechtlich geschützt, können dann aber ihre Vernetzungsfunktion in der Feldflur nicht mehr erfüllen.

Neben ihren landschaftsästhetischen Wirkungen übernehmen die geplanten Eingrünungen auch eine Abschirmungsfunktion zu den hochwertigen Lebensräumen der Wiesentleite, und eine Funktion als Lebensraum für Arten der Gehölze und Feldhecken. Mit ihren begleitenden Säumen dienen sie zudem als Ersatz für die verlorengehenden linearen Krautstrukturen.

„Im Rahmen der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde die mögliche Betroffenheit von Säugetieren, Reptilien, Amphibien, Vögel und wirbellosen Tieren hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Durch die Umnutzung aktuell landwirtschaftlich genutzter Flächen in ein Gewerbegebiet und anschließender Bebauung entstehenden artenschutzrechtlichen Konflikte betreffen überwiegend den Lebensraumverlust der Feldlerche und des Rebhuhns sowie das Risiko der Verletzung und Tötung verschiedener Arten während der Bauphasen.

Bei Einhaltung der CEF-Maßnahmen und der Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung kann jedoch aus gutachterlicher Sicht eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.“

Um die Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen ausschließen zu können, bzw. um rechtzeitig wirksame Maßnahmen festsetzen zu können, wurde ein Schallgutachten erstellt, dem Aussagen über die Verträglichkeit mit den umliegenden Immissionsorten zu entnehmen sind. Damit sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung zu erwarten.

Bauabfälle und Erdaushübe während der Bauphase sowie gewerbliche Abfälle während der Betriebsphase werden je nach Möglichkeit wiederverwendet oder fachgerecht entsorgt. Eine Gefahr durch Ansiedlung eines Störfallbetriebs im Gebiet besteht nicht.

Beim Bau der Anlage und der Erschließungssysteme finden herkömmliche Baumaterialien (Erdmaterialien, mineralische Tragschichten, Beton, Kunststoffe) Verwendung. Umwelt- bzw. im Besonderen wassergefährdende Stoffe werden nicht eingesetzt.

Eine Gegenüberstellung des geschätzten ökologischen Bestandswertes des Geltungsbereichs und dem geschätzten ökologischen Zustand nach Durchführung der Planung führen zu einem Defizit. Der ökologische Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt dann über externe und interne Ausgleichsmaßnahmen. Damit ist der Saldo ausgeglichen.

Aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht ist die Planung sinnvoll, um eine ungeordnete Erweiterung gewerblicher Flächen an anderer Stelle zu vermeiden.

5.5 Quellenverzeichnis

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.), 2021
- BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- BayNatSchG, Bayerisches Naturschutzgesetz vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist
- BayKompV, Bayerische Kompensationsverordnung vom 7. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
- Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)
- BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Dokumentation der FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) um Natura 2000-Gebiet DE6233371, FFH-Gebiet Wiesenttal mit Seitentälern, PLÖG GbR, 09.11.2022
- Flächennutzungsplan für die Stadt Hollfeld
- Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchungen, Projekt-Nr. B22071-bgr-01, Dr. Ruppert & Felder, vom 08.07.2022
- <https://www.autochthon.de/vorkommensgebiete/> am 19.04.2022
- Regionalplan, Regionaler Planungsverband Oberfranken
- Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan 7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord“, Konzept db plus, 27.01.2023
- Schalltechnisches Gutachten, Ergänzung, Bebauungsplan „7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord“, Konzept dB plus GmbH, 29.03.2023
- Verkehrsgutachten Bauvorhaben in Hollfeld, in der Fassung vom 13.04.2023, Verfasser: Bernard-Gruppe
- Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord“, PLÖG GbR, 25.10.2022
- Anlage- und Pflegeplan auf der CEF-Ausgleichsfläche für Feldlerche und Rebhuhn, Projekt 7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord, PLÖG GbR, 03.05.2023

N:\Projekte\21040 Hollfeld Gewerbegebiet\6-Bauleitplanung\1-Arbeit\3_Endültige Planfassung\1_Text_Tabellen\B230523_BP_Umweltbericht_Endg.doc