

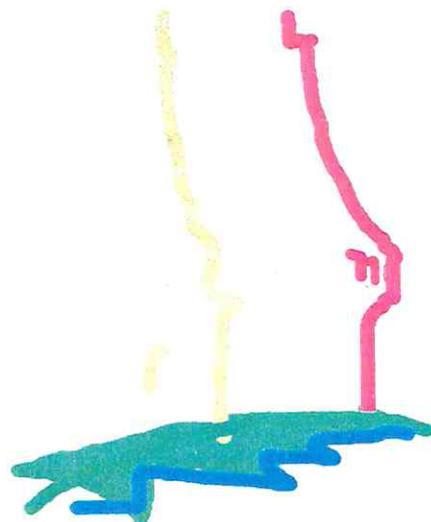
15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT HOLLFELD

F A S S U N G : 04.04.2006

STADT HOLLFELD
MARIENPLATZ 18 - 96142 HOLLFELD
LANDKREIS BAYREUTH - REG.-BEZ. OBERFRANKEN

Bestandteil des Bescheides*
v. 04.02.06 Az. 1005-137

Landratsamt Bayreuth
(Stempel)



B E G R Ü N D U N G



BEBAUUNGSPLAN NR. 29 mit Grünordnungsplan
„GEWERBEGEBIET HOLLFELD SÜD-WEST“
mit Textteil

B E G R Ü N D U N G

ÖRTLICHE GEGBENHEITEN

1. **PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**
2. **LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT**
3. **GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**
4. **BODENORDNENDE MASSNAHMEN**
5. **ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**
6. **ERSCHLIESSUNGSKOSTEN**
7. **VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND
VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG**
8. **BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
9. **UMWELTBERICHT**
10. **NACHTRÄGE / ANLAGEN**



ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

Die Stadt Hollfeld liegt inmitten der Zentren Bamberg, Bayreuth, Forchheim und Kulmbach. Im Zuge der Gebietsreform 1972 wurde die Kommune vom früheren Landkreis Ebermannstadt in den Landkreis Bayreuth umgegliedert. Durch die Eingemeindungen der Gebietsreform 1972 / 1978 in Bayern wurde Hollfeld eine Stadt mit über 5.500 Einwohnern, wobei ca. 2.700 Einwohner auf Hollfeld entfallen. In den 80er Jahren wurde Hollfeld vom Unterzentrum zum möglichen Mittelzentrum aufgewertet. Gemeinsam mit den selbständigen Gemeinden Aufseß und Plankenfels bildet Hollfeld seitdem eine Verwaltungsgemeinschaft. Der Verwaltungssitz befindet sich in Hollfeld. Die Großgemeinde Hollfeld bilden die Stadt Ort Hollfeld selbst und 20 weitere Orte: Drosendorf, Fernreuth, Freienfels, Gottelhof, Hainbach, Höfen, Kainach, Krögelstein, Loch, Moggendorf, Neidenstein, Pilgerndorf, Schönfeld, Stechendorf, Tiefenlesau, Treppendorf, Weiher, Welkendorf, Wiesentfels und Wohnsdorf. Der Gebietsumfang der Gemarkungsfläche beträgt insgesamt 8.64,19 ha.

Die Stadt besitzt noch die Siedlungsstruktur einer Spornsiedlung als Burg- und Bergstadt. Die St. Gangolfskirche war ursprünglich Teil der Burganlage und wurde in eine „fromme Stiftung“ der Walpoten in den Wirren des Investiturstreites umgewandelt. Der Burg- und Siedlungskern ist bereits in vorgeschichtlicher Zeit belegt. Urkundlich wird Hollfeld im Jahr 1017 erstmals genannt, 1280 "foro Holuelt" und "Stat Holuelt" 1326. Kernpunkt für die Entwicklung war der Kirchenbezirk mit der Marienkirche, woran sich die Siedlung mit Judenviertel in einem eigenen Mauerring anschloss. Die Gebäude auf dem Bergsporn zwischen dem Kainach- und Wiesental gruppieren sich um den dreiecksförmigen "Oberen Markt" (Marienplatz) und die St. Gangolfskirche. Die Unterstadt mit dem "Alten Markt" und der Langgasse zeigt keinerlei Befestigungsreste. Die noch relativ gut erhaltenen Ringmauern der Oberstadt zeigen den alten Kern der Stadtbefestigung und die späteren Erweiterungen. Die Anlage des Marktes mit dem historischen Rathaus ist auch heute noch der markanteste Punkt im Gesamtensemble.

1972 erfolgte durch die Errichtung einer Staatlichen Gesamtschule ein wichtiger Schritt zur Aufwertung der Zentralität der Stadt. Daneben besitzt Hollfeld 2 Kindergärten, einer mit Frühfördereinrichtungen, eine Grundschule, eine städtische Musikschule, eine Volkshochschule und die Stadtbücherei St. Gangolf, sowie ein Frei- und ein Hallenbad.

Über das Städtebau-Förderungsprogramm wurde seit 1984 insbesondere der Altstadt kern von Hollfeld saniert. Dies brachte die städtebauliche Erneuerung des Marienplatzes sowie weiterer Straßenzüge und Plätze. Als derzeit letztes der wertvollen Baudenkmäler erfuhr die St. Gangolfskirche als Umbau zum Kulturzentrum eine grundlegende Sanierung. Die kulturellen Veranstaltungen der „Theatersommer Fränkische Schweiz – Gangolfsbühne Hollfeld“, Kunst&Museum mit Ideenhaus, Museumsscheune, Kintopp kino&Kaffeehaus, die Internationale Kunstaussstellung, Rosen- und Gartentage u. a. machten Hollfeld in der jüngeren Zeit über die Grenzen hinaus bekannt.

In den letzten Jahrzehnten stagnierte in Hollfeld die Entwicklung der Wirtschaft und somit schlossen mehrere Gewerbebetriebe. Die Zahl der Auspendlerquote ist deshalb relativ hoch. Die Anzahl der mittelständischen Handwerksbetriebe blieb konstant. Zuletzt konnte die Ansiedlung von Dienstleistungs- (Rechtsanwälte, Ärzte usw.) und Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmärkte usw.) wieder erreicht werden. Durch die Ausweisung von Baugebieten in den 90er Jahren konnte Hollfeld seine Bedeutung als Wohnstandort weiterhin festigen.



Der Großteil des verplanten Gebietes ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Hollfeld als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Gewerbliche Bauzwecke ist durch die Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Für das aufgeplante Gebiet liegen bereits eine konkrete Planung für die Erweiterung eines Betriebes und Interesse für eine Neuansiedlung vor. Das vorgesehene Gewerbegebiet „Süd-West II“ kann, auch auf Grund seiner verhältnismäßig kleinen Größe, kurzfristig erschlossen und bebaut werden. Dies ist aus verschiedensten Gründen beim Gewerbegebiet „Hollfeld-Nord“ nicht der Fall. Deshalb besteht auch ein Bedarf für die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes. Weiterhin basiert die jetzige Bauleitplanung auf einer Anregung bzw. Forderung des Landratsamtes Bayreuth.

Durch die Ausweisung des zu erweiternden Gewerbegebietes HOLLFELD SÜD-WEST ist eine Verlegung der geplanten Umgehungsstraße weiter nach Süden nötig. Die bestehenden Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Fränkische Schweiz/Veldensteiner Forst“ und der Wasserschutzzonen wurden bei der Neuplanung beachtet. Bei der Planung handelt es sich um eine äußerst homogene Abrundung zu den bereits bestehenden Gewerbebetrieben (vgl. Flächennutzungsplanänderung „Ist-Zustand“ und „Planung“). Eine weitere Ausdehnung Richtung Treppendorf über die jetzige Planvorgabe hinaus und eine Verschmelzung mit diesem Ortsteil ist nicht vorgesehen. Die Eigenständigkeit des intakten landwirtschaftlichen Dorfbildes von Treppendorf wird auch durch die Neuausweisung nicht beeinträchtigt.

Die erforderliche 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Hollfeld " HOLLFELD SÜD-WEST Nr. II " ist vom Stadtrat der Stadt Hollfeld in der Sitzung vom 10.05.2005 beschlossen worden. Der Beschluss wurde am 25.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Dem Stadtrat lag in der Sitzung vom 13.12.2005 der Vorentwurf zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung mit Umweltbericht i.d.F. vom 13.12.2005 vor.

Zu dem Vorentwurf einschl. Begründung wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Wege einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

In der Sitzung vom 04.04.2006 stimmt der Stadtrat der Stadt Hollfeld nach eingehender Beratung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Begründung mit Umweltbericht i.d.F. vom 04.04.2006 zu.

Zu der 15. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Begründung mit Umweltbericht i.d.F. vom 04.04.2006 werden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB lt. Benachrichtigung des planenden Architekten für die Dauer eines Monats beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt.



2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES



- 2.1 Das Baugebiet liegt ~1.100 m südöstlich der Stadtmitte und ~200 m nordwestlich des Ortrandes von Treppendorf und schließt direkt an das vorhandene Gewerbegebiet "HOLLFELD SÜDWEST" an. Es wird eingegrenzt:
- | | |
|---------------------|---|
| im Süden und Osten: | landwirtschaftliche Nutzflächen |
| im Westen: | Rad- und Fußweg mit Heckenbestand (ehem. Bahnlinie)
Bauhof, der ehem. Fa. Wunder (Baugeschäft),
landwirtschaftliche Nutzflächen |
| im Norden: | vorhandene Gewerbegebiet "HOLLFELD SÜD-WEST"
Staatsstraße St 2191 mit Böschung und öffentlichem Grünstreifen |
- 2.2 Das Plangebiet umfasst die Flächen der Grundstücke der Gemarkung **Treppendorf**:
- Flurnr. **128, 129, 130 Tfl., 134 Tfl. und 136/1**,
sowie die Gemeindestraße „Treppendorfer Straße“ Flurnr. **137 Tfl.**
- 2.3 Das Gelände liegt ~ **388** bis ~ **395** m über NN und fällt in südwestlicher Richtung (vgl. Höhenschichtlinien FNP). Der Boden besteht aus Keuper und sandigen Lehm.
- 2.4 Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 25.000 m² = **ca. 2,432** ha.
- 2.5 Innerhalb des Geltungsbereiches besteht keine Bebauung und kein Baum- und Strauchbestand. Am Fuß- und Radweg auf dem ehemaligen Bahndamm und der Böschung zur St 2191 ist bereits eine Eingrünung mit einheimischen Hecken und Gehölzen vorhanden. Beide Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches.
- 2.5 Im Plangebiet herrschen lehmige Erden vor.
- 2.6 Grundwasser wurde nicht beobachtet. Es ist allerdings mit Schichtenquellwasser und evtl. an der Oberfläche austretendem Wasser zu rechnen.
- 2.7 Das Plangebiet ist von Altlastenverdachtsflächen nicht betroffen.
- 2.8 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §1a Abs. 3 BauGB zum „Ökokonto“ wird für das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 22.150 m² ein Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt, die Flä-



chengröße der Ausgleichsfläche damit mit 8.860 m² errechnet. Die Fläche wird extern auf dem Grundstück Flurnr. 469, Gemarkung Stechendorf, nachgewiesen. Die Fläche mit 0,9077 ha befindet sich im Eigentum der Stadt Hollfeld.

- 2.10 Allgemeine Zielvorstellung der Grünordnung im Baugebiet ist, den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild soweit als möglich zu minimieren und auszugleichen, d.h. eine nachhaltige städtebauliche und naturräumliche Entwicklung des Baugeländes zu gewährleisten.

Wichtigste Maßnahmen, die dieser Zielvorgabe folgen, sind:

- Eingriffsminimierung durch Bodenschutz (Minimierung der Versiegelung)
- Eingriffsminimierung durch Bestandschutz (z.B. Hecken, Bäume, Gräben, etc.)
- Einbettung der Bebauung in die Landschaft (z.B. Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes)

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde vom ARCSYSTEM, Bamberg, erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

- 2.11 Das Baugebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen der Stechendorfer Gruppe. Die Vorgaben der Schutzgebietverordnung in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

3. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

- 3.1 Das Baugebiet wird als **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 4, Abs 6 Pkt 1 und Abs. 9 in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten wie Spielhallen usw.) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und beeinträchtigende Konflikte schaffen könnten.

- 3.2 Es wird eine offene Bauweise festgelegt. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO (Art.7, Abs. 1, Satz 1, letzter Halbsatz BayBO).

Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl sind nach den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbegebiete „Hollfeld-Süd“ und „Hollfeld-Südwest“ festgesetzt.

- 3.3 Im Umfeld der Stichstraße sind kleinere Grundstückszuschnitte vorgesehen, um so der Nachfrage von Kleinbetrieben zu entsprechen. Die Grundstücke werden nach bereits vorhandenen oder tatsächlichen Anfragen nach Bedarf und Größe parzelliert. Da die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet aber noch nicht konkret bekannt sind, ist das Planungsgerüst flexibel angelegt; die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind großzügig gefasst. Dies geschieht durch über mehrere zukünftige Grundstücke zusammenhängend ausgewiesene Baugrenzen. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden; die "Textlichen Festsetzungen" zum Bebauungsplan enthalten Gestaltungshinweise.

3.4 Netto-Gewerbefläche	~ 1,981 ha	~ 81,4 %
Verkehrsflächen	~ 0,200 ha	~ 8,2 %
öffentliche Grünfläche	~ 0,106 ha	~ 4,4 %
private Grünfläche	~ 0,145 ha	~ 6,0 %
Brutto	~ 2,432 ha	100 %



- 3.5 Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan und zur Begründung ein Umweltbericht erstellt. Das Plangebiet wird durch öffentliche und private Grünflächen aufgewertet und strukturiert. Alle Pflanzmassnahmen zielen darauf ab, das Baugebiet so gut als möglich in die umgebende Landschaft und das Ortsbild einzubetten. Weiterhin wird mit einer Durchgrünung des Baugebietes auch zur Verbesserung der Lebensbedingungen der Fauna, z.B. der Vögel und Insekten beigetragen. Extensive Pflege der Flächen erhöht den Artenreichtum der Flora und Fauna um ein Vielfaches und ist daher anzustreben. In den nachgenannten Erläuterungen werden zusätzliche Begründungen der Auflagen angeführt.

Pflanzgebote für heimische großkronige Einzelbäume (Hochstamm) innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Die Laubbäume dienen zur Bildung des Straßenraumes und damit zur Verbesserung des Landschaftsbildes. Die Artenauswahl ist aus der Auswahlliste I (Großbäume) zu treffen. Als Unterwuchs ist ein Landschaftsrasen mit Kräutern anzusäen. Eine extensive Pflege des Landschaftsrasens ist anzustreben (2-3x/Jahr Mahd).

Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen

Stellplätze sind mit Laubbäumen zu gestalten. Pro 5 Stellplätzen bei einreihiger und 10 Stellplätzen bei 2-reihiger Aufstellung ist ein Laubbaum gem. Auswahlliste I oder II zu pflanzen. Pro 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gem. Auswahlliste I oder II zu pflanzen.

Eingrünung auf Privatgrund / Pflanzgebot (pfg)

Es ist eine dreireihige Strauch- und Baumpflanzung mit heimischen großkronigen Laubbäumen und Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzlisten I und III anzulegen, die eine Breite von 3,0 m nicht unterschreitet. Pro 10 m Hecke ist mindestens ein heimischer Laubbaum vorzusehen. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

Festsetzung einer Ausgleichsfläche nach §1a Abs. 3 BauGB

Auf dem Flurstück Fl.Nr. 469, Gemarkung Stechendorf, werden als externe ökologische Ausgleichsfläche folgende Massnahmen festgelegt:

- Heckenpflanzung als Waldmantel entlang der Aufforstung
- Punktuelle Gehölzpflanzung im Norden des Flurstücks
- Anlage von Streuobst mit extensiver Wiese
- 2-schürige Mahd mit Verzicht auf Dünger- und Pestizideinsatz

Die Fläche mit 0,9077 ha befindet sich im Besitz der Stadt Hollfeld.

- 3.6 Garagen und Carports sind auf Privatgrund innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Carports ist nach den gesetzlichen Vorschriften zu bemessen. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind mit Großbäumen zu gestalten.

4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

- 4.1 Grenzregelungen sind im Gesamtbereich erforderlich.



5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Erschließung:

- 5.1.1 Fernverkehr: OST – WEST
über B22 bzw. ST2191 zur A70 Bayreuth - Bamberg
- NORD – SÜD
Über B22 bzw. ST2191 zur A9 Berlin - Nürnberg
- 5.1.2 überörtlich: Staatsstraße St 2191 Hollfeld-Plankenfels
mit anbaufreiem Streifen und freizuhaltenen Sichtdreieck und 20 m Bauverbotszone ab Fahrbahnrand. Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Bauverbotszone ist nicht zulässig. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2191 sind nicht zulässig. Bestehende Zufahrten sind aufzulassen.
Weiterhin wird auf die lückenlose Einfriedung der Grundstücke längs der St 2191 hingewiesen.
- Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der St 2191 wegen von der St 2191 ausgehender Immissionen sind ausgeschlossen.
- 5.1.3 innerörtlich: Gemeindefstraße „Treppendorfer Straße“ Flurnr. 137
mit angrenzenden Fuß- und Radweg, davon abzweigend
- im Osten: innere Erschließung des Plangebietes über eine Stichstraße (Planstraße A) mit einer für gewerbliche Nutzungen dimensionierten Wendeanlage. In den Kurven sind entsprechende Fahrbahnaufweitungen vorgenommen. Die Eckausrundungen sind entsprechend großzügig gewählt. Entsprechend ihrer Bedeutung erhalten die Verkehrsflächen in der Regel eine bituminöse Befestigung.
- Besondere Schwierigkeiten beim Ausbau der Straßen sind nicht zu erwarten.
- im Westen: direkte, bestehende Zufahrt
- 5.1.4 Restflächen im Westteil sind als Erweiterungs- und Reserveflächen für die angrenzenden Gewerbebetriebe geplant, deshalb werden diese nicht separat erschlossen.
- 5.2 Wasserversorgung: Zweckverband Wasserversorgung Stechendorfer Gruppe /Juragruppe
- 5.3 Ableitung der Abwässer: in die städtische Kanalisation nach ges. Planung Ing. Büro, eine ausreichende Dimensionierung der weiterführenden Kanäle ist in jedem Fall gewährleistet.
- Durch Regenwassersammelschächte auf dem Grundstück wird empfohlen, die Einleitung größerer Regenfälle in das Abwassersystem zu verzögern.
- 5.4 Stromversorgung: eo.n Bayern / Stadt Hollfeld
- 5.5 Beseitigung der Abfälle: Abfuhr durch den Landkreis Bayreuth
- 5.6 Erschließungsträger: Die Erschließung wird im Ganzen von der Stadt Hollfeld durchgeführt.



6. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

6.1 Die Erschließungskosten ermittelt ein Ingenieurbüro.

7. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

7.1 Es sind keine Nachteile für die im dortigen Gebiet wohnenden Menschen, die Landschaft und die Natur zu erwarten. Es wird ein gesonderter Umweltbericht erstellt.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde vom ARCSYSTEM, Bamberg, erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

8. BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

nach § 4 Abs. 2 BauGB

- 8.1 Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth (2-fach)
- 8.2 Landratsamt Bayreuth, Postfach 100755, 95440 Bayreuth (3-fach)
- 8.3 Landratsamt Bayreuth –Abteilung Gesundheitswesen-, Postfach 100755, 95440 Bayreuth
- 8.4 Kreisbrandrat Hermann Schreck, Birkenstraße 5, 95466 Weidenberg
- 8.5 Wasserwirtschaftsamt Hof, Postfach 1705, 95016 Hof
- 8.6 Staatliches Bauamt Bayreuth (Straßenbauamt), Postfach 110163, 95420 Bayreuth
- 8.7 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Adolf-Wächter-Straße 10 – 12, 95447 Bayreuth
- 8.8 Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, Geschäftsstelle Stadt Hof, Postfach 1665, 95015 Hof
- 8.9 Vermessungsamt Bayreuth, Wittelsbacherring 15, 95444 Bayreuth
- 8.10 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf
- 8.11 Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Postfach 110164, 96029 Bamberg
- 8.12 Zweckverband zur Wasserversorgung der Jura-Gruppe, Zum Dianafelsen 1, 91257 Pegnitz
- 8.13 Zweckverband zur Wasserversorgung der Stechendorfer Gruppe,
z. H. Herrn Vorsitzenden Rudi Arnold, Stechendorf 78, 96142 Hollfeld
- 8.14 E.ON Netz GmbH, Netzzentrum Bamberg, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg
- 8.15 E.ON Bayern AG, Kundencenter Kulmbach, Hermann-Limmer-Straße 9, 95326 Kulmbach
- 8.16 E.ON Bayern AG, Kundencenter Bamberg, Hallstadter Straße 119, 96052 Bamberg
- 8.17 Deutsche Telekom, Technikniederlassung, Postfach, 95440 Bayreuth
- 8.18 Deutsche Post AG, Immobilienservice GmbH, Postfach 900163, 90492 Nürnberg
- 8.19 E-Plus Mobilfunk GmbH & Co.KG, Valentin-Linhof-Straße 8, 81829 München
- 8.20 Kabel Deutschland GmbH, Geschäftsstelle Weiden, Bahnhofstraße 22, 92670 Windischeschenbach
- 8.21 Büro ARCSYSTEM, Hainsraße,12, 96047 Bamberg
- 8.22 Architekt Georg Schilling, Nelkenstraße 11, 96142 Hollfeld



9. UMWELTBERICHT

gemäß § 2a BauGB

Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Stadtrat Hollfeld hat in seiner Sitzung vom 13.12.2005 beschlossen, im Südwesten des Stadtgebietes, für ein ca. 2,5 Hektar großes Gebiet, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „Hollfeld Süd-West II“ aufzustellen.

Das Baugebiet liegt ~1.100 m südöstlich der Stadtmitte und ~200 m nordwestlich des Ortrandes von Treppendorf und schließt direkt an das vorhandene Gewerbegebiet "HOLLFELD SÜDWEST" an.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter

Schutzgut	Bestandssituation	Bedeutung
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Bau- oder Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Wissensstand nicht vorhanden.	gering
Arten und Lebensräume	Schutzgebiete gemäss BayNatSchG, FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete (Meldeliste der Gebiete Natura 2000 Bayern), die der EU-Kommission für das Netz „Natura 2000“ gemeldet wurden, liegen nicht im Plangebiet.	gering
Boden	Im Plangebiet herrscht landwirtschaftliche Nutzung auf Pelosolen und Pseudogley-Pelosolen vor.	mittel
Wasser	Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.	gering
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	gering
Landschaftsbild	Landwirtschaftliche Nutzfläche im Übergang zur freien Landschaft	gering



Beschreibung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Störung der benachbarten Siedlungsbereiche während der Bauphase.
Arten und Lebensräume	Verlust von Lebensraum
Boden	Versiegelung Veränderung der Bodenstrukturen durch Abgrabungen und Aufschüttungen
Wasser	Versiegelung
Klima und Luft	Keine nennenswerten Auswirkungen auf Luft und Makroklima
Landschaftsbild	Beeinträchtigung durch Bebauung am Ortsrand

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei nicht Durchführung der Planung

Der Untersuchungsraum würde weiterhin als intensive landwirtschaftliche Nutzfläche zur Verfügung stehen.

Vermeidungs- und Verminderungsmassnahmen

- Eingriffsminimierung durch Bodenschutz (Minimierung der Flächenversiegelung)
- Eingriffsminimierung durch Bestandschutz (z.B. Hecken, Bäume, Gräben, etc.)
- Einbettung des Gewerbegebietes in die Landschaft
(z.B. Eingrünung und Gestaltung des Überganges zur freien Landschaft)

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: • Ackerflächen	22.150 qm Kompensationsfaktor 0,4	
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: • Streuobstflächen • Feldgehölze • Hecken • extensiv genutztes Grünland		



Ermittlung des Kompensationsumfanges

Geplante Nutzung	(qm)	Faktor	Kompensationsumfang (qm)
TYP A I	22.150	0.4	8.860
Gesamt			8.860

Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen

Geplante Nutzung	Flächengröße der Ausgleichsflächen (qm)
Externe Ausgleichsfläche	8.860

Ausgleichsmassnahmen

Auf dem Flurstück Fl.Nr. 469, Gemarkung Stechendorf, werden als externe ökologische Ausgleichsfläche folgende Massnahmen festgelegt:

- Heckenpflanzung als Waldmantel entlang der Aufforstung
- Punktuelle Gehölzpflanzung im Norden des Flurstücks
- Anlage von Streuobst mit extensiver Wiese
- 2-schürige Mahd mit Verzicht auf Dünger- und Pestizideinsatz

Die Fläche mit 0,9077 ha befindet sich im Besitz der Stadt Hollfeld.

Überwachung (Monitoring § 4c BauGB)

Die Kommunen haben die erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Bauleitpläne zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Hollfeld 04.04.2006


Karin Barwisch, 1. Bürgermeisterin


Georg Schilling, Entwurfsverfasser