



Architektur- und Sachverständigenbüro  
**SCHWARZMANN  
+STAUDT**

Architektur- und Sachverständigenbüro  
SCHWARZMANN+STAUDT ■ Flurstraße 1 ■ 96142 Hollfeld

## **23. Änderung**

# **Flächennutzungsplan**

### **Stadt Hollfeld**

### **Gemarkung Treppendorf**

**Fassung vom 25. September 2018**

**Stadt Hollfeld**  
**Marienplatz 18 - 96142 Hollfeld**  
**Landkreis Bayreuth - Reg.-Bez. Oberfranken**

**Begründung**

**INHALT:**

**23. Änderung des Flächennutzungsplan  
Stadt Hollfeld /Gemarkung Treppendorf  
mit Textteil**

- 1. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN**
- 2. PLAUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**
- 3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT**
- 4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**
- 5. BODENORDNENDE MASSNAHMEN**
- 6. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**
- 7. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN**
- 8. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND  
VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG**
- 9. UMWELTBERICHT**
- 10. 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 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 8.064,19 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 Wiesenttal 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 Einrichtung 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 Hallenbad.

Über das Städtebau-Förderungsprogramm wurde seit 1984 insbesondere der Altstadt-kern von Hollfeld saniert. Dies brachte die städtebauliche Erneuerung des Marienplatzes sowie weitere 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 Kunstausstellung, Rosen- und Gartentage u.a. machten Hollfeld in der jüngeren Zeit über die Grenzen hinaus bekannt.

In den letzten Jahren 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.

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Das verplante Gebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Hollfeld als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Der Stadtrat der Stadt Hollfeld hat in seiner Sitzung vom 09.01.2018 beschlossen, die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Die Stadt Hollfeld beabsichtigte durch diese Änderung (siehe Entwurf in der Fassung vom Januar 2018) im Bereich Hollfeld – Treppendorf eine Erweiterung der Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Hollfeld Süd-West II“ und die Ausweisung eines Sondergebietes für Reitsport am Ortsrand von Treppendorf. Aufgrund des unterschiedlichen Verfahrensstandes Gewerbegebiet / Sondergebiet wird die Stadt Hollfeld in der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Süd-West II in südlicher Richtung fortführen. Der Änderungsbereich für das Sondergebiet Reitsport wird zurückgestellt und gegebenenfalls in einem gesonderten Änderungsverfahren wieder aufgenommen.

Daher bezieht sich nun die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom September 2018 auf den Bereich, der eine zusätzliche Gewerbefläche im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet ausweist.

## 2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Das Baugebiet liegt ~ 1.100 m südöstlich der Stadtmitte und ~ 200 m nordwestlich des Ortsrandes von Treppendorf und schließt direkt an das vorhandene Gewerbegebiet "HOLLFELD SÜDWEST II" an. Es wird eingrenzt.

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: vorhandenes Gewerbegebiet "HOLLFELD SÜDWEST II", Staatsstraße St 2191 mit Böschung und öffentlichem Grünstreifen

2.2 Das Plangebiet umfasst die Flächen der Grundstücke der Gemarkung **Treppendorf**.

Flurnummer 130 Teilfläche,  
sowie die Gemeindestraße "Treppendorfer Straße",  
Flurnummer 137 Teilfläche

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 sandigem Lehm.

2.4 Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 4.784 m<sup>2</sup>.

2.5 Innerhalb des Geltungsbereiches besteht keine Bebauung und kein Baum- und Strauchbestand.

2.6 Im Plangebiet herrschen lehmige Erden vor.

2.7 Grundwasser wurde nicht beobachtet. Es ist allerdings mit Schichtenquellwasser und evtl. an der Oberfläche austretendem Wasser zu rechnen.

2.8 Das Plangebiet ist von Altlastenverdachtsflächen nicht betroffen.

2.9 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB zum "Ökokonto" wird für das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 3.022 m<sup>2</sup> ein Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt, die Flächengröße der Ausgleichsfläche damit mit 1.209 m<sup>2</sup> errechnet.

Die Fläche wird ebenfalls auf dem Grundstück Flurnummer 130 nachgewiesen, Sie wird als Abschluss und Abgrenzung der überbaubaren Fläche am südlichen Rand des Geltungsbereiches als Pflanzfläche angelegt.

2.10 Allgemeine Zielvorstellung der Gründordnung 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. Eingründung und Durchgrünung des Baugebietes)

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB 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. Gebäude, in denen wassergef. Stoffe hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden, sind nicht zulässig.
- 2.12 In der Nähe des überplanten Gebietes befinden sich Bodendenkmäler und es wird vermutet, dass sich hier weitere Bodendenkmäler befinden, die mit einem höheren denkmalpflegerischen Aufwand verbunden wären. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7, Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 3. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

- 3.1 Das Baugebiet wird als **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO ausgewiesen.
- 3.2 Ein entsprechender Bebauungsplan wird im parallelen Verfahren aufgestellt. Die Bebauung des Plangebietes soll unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens erfolgen.

### 4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

- 4.1 Grenzregelungen sind 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 Verkehr: Eine wegemäßige Erschließung ist über Gemeinde-  
straße "Treppendorfer Straße" Flurnr. 137  
gegeben.

5.2 Wasserversorgung: Zweckverband Wasserversorgung Stechendorfer Grup-  
pe/Juragruppe

5.3 Entwässerung: Die Abwasserentwässerung der Erweiterungsflächen  
wird über den vorhandenen Kanalanschluss des beste-  
henden Firmengeländes der Fa. Schneider realisiert und  
sicher gestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem  
Grundstück über Rigolen versichert.

5.4 Stromversorgung: Bayernwerk Netz GmbH / Stadt Hollfeld

5.5 Beseitigung der Abfälle: Abfuhr durch den Landkreis Bayreuth

5.6 Erschließungsträger: Die Erschließung der Erweiterungsflächen beschränken  
sich auf die Erstellung einer Zufahrt, diese wird durch  
die Fa. Futterfreund GmbH hergestellt.

## 6. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

6.1 Die Erschließungskosten trägt die Fa. Futterfreund GmbH.

## 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.

7.2 Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde ein Schallgutachten erarbeitet, in diesem wird nachgewiesen, dass die schalltechnischen Vorgaben an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung eingehalten und die maßgebenden Immissionsrichtwerte bzw. Immissionskontingente nicht überschritten werden. Wie im Gutachten unter Punkt 4 „Betriebsweise und Warentransport“ dargestellt, beschränken sich die Betriebszeiten grundsätzlich auf die Tagzeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr. Der Kundenparkplatz verbleibt an der bisherigen Stelle, es ist von bis zu 100 Kunden-PKW's während der Betriebszeit auszugehen.

Zum Parken der Mitarbeiter-PKW's werden vorrangig am südlichen Rand der Erweiterungsfläche neue Stellplatzflächen geschaffen. In der Regelarbeitszeit zwischen 8.00 und 17.00 Uhr ist von ca. 20 Mitarbeiter-PKW's auszugehen.

Die Anlieferung von kleineren Warenmengen erfolgt mittels Kleintransporter (vgl. Sprinter), im Bereich des vorhandenen Innenhofes zwischen den bestehenden Gebäuden. Hierbei werden 5 Kleintransporter angesetzt.

Die Warenanlieferung größerer Mengen erfolgt mit ca. 6 LKW's im Bereich des vorhandenen Innenhofes. Die Entladung erfolgt mittels Elektrostapler direkt aus dem LKW. Hierfür wird eine Zeitdauer von 4,0 Stunden angesetzt. Zudem werden 6 LKW's im Bereich der neu geplanten Laderampen entladen. Die Entlademenge an den neuen Laderampen beträgt je LKW jeweils 33 Paletten mit Handhubwagen.

Die Abholung der Waren im Innenhof erfolgt 3 x täglich mit einem LKW, hierbei werden 27 Rollcontainer beladen.

Im Bereich der neuen Laderampen sollen zudem 2 Wechselbrücken abgestellt werden. Diese werden für den Warenversand genutzt. Das Erweiterungsgebäude wird aus gedämmten Sandwichelementen errichtet.

Das im Rahmen des Änderungsverfahrens erstellte Schallgutachten weist nach, dass aufgrund der ausschließlichen Tagnutzung, an den umliegenden Bebauungen ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. Es ist Bestandteil der Begründung mit Umweltbericht.



**8. UMWELTBERICHT** gem. § 2a BauGB

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.

Der Stadtrat Hollfeld hat in seiner Sitzung vom 09.01.2018 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Bezeichnung "Hollfeld Süd-West II" aufzustellen.

Das Baugebiet liegt ~ 1.100 m südöstlich der Stadtmitte und ~ 150 m nordwestlich des Ortsrandes von Treppendorf.

Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro IBAS ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Entsprechend den Untersuchungsergebnissen wird aufgrund der ausschließlichen Tagnutzung an den umliegenden Bebauungen ist ein ausreichender Schallschutz gewährleistet. Das Schallschutzgutachten ist Bestandteil der Begründung und des Umweltberichts.

Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter

Schutzgut	Bestandssituation	Bedeutung
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Bau- oder Bodendenkmäler sind nach derzeitigen 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 Nutzflächen 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

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

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

**10. ANLAGEN****10.1 Pflanzliste****10.1.1 Laubbäume (mind. H. 3xv., m. DB., STU 16-18)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Corylus collurna	Baumhasel
Fagus sivatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba 'Tristis'	Trauer-Weide
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

**10.1.2 Obstbäume (mind. Hochstamm 2xv., m. DB., STU 10-12)**

<u>Apfelbäume:</u>	<u>Birnbäume:</u>	<u>Wildobst:</u>
Baumanns Renette	Alexander Lucas	Holzapfel
Berlepsch	Clapps Liebling	Holzbirne
Gemeinrat Dr. Oldenburg	Conference	Elsbeere
Herbstparmäne	Gellerts Butterbirne	Speierling
Jakob Fischer	Gute Graue	Mispel
Pariser Rambur	Gute Luise	Walnuss

**10.1.3 Sträucher (Größe: mind. Str., 2xv., 150-175 cm)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hain-Buche
Corylus avellana	Haselstrauch
Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Saal-Weide
Salix viminalis	Flecht-Weide
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Hollfeld, den 25. September 2018

---

Karin Barwisch, 1. Bürgermeisterin

---

Stephan Schwarzmann, Architekt