



Architektur- und Sachverständigenbüro
**SCHWARZMANN
+STAUDT**

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

1. Änderung

**Bebauungsplan Nr. 29 und Grünordnungsplan der
Stadt Hollfeld**

"Gewerbegebiet Hollfeld Süd-West II"

Gemarkung Treppendorf

Fassung vom 25. September 2018

Stadt Hollfeld

Marienplatz 18 - 96142 Hollfeld

Landkreis Bayreuth - Reg.-Bez. Oberfranken

Begründung

INHALT:

Bebauungsplan Nr. 29 mit Grünordnungsplan

"Gewerbegebiet Hollfeld Süd-West II"

mit Textteil

Begründung

ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

- 1. PLAUNGSRECHTLICHE 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. ANLAGEN**
- 11. ÄNDERUNGEN NACH TÖB**

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 Frühförderereinrichtungen, 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

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

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für gewerbliche Bauzwecke ist durch die Erweiterung des Firmengeländes der Firma Futterfreund GmbH begründet. Die Firma Futterfreund GmbH hat auf dem Nachbargrundstück Flurnummer 130/1 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Süd-West II“ den Firmensitz. Das Flurstück 130/1 ist mit Lagerhallen, Verkaufsflächen und Büroflächen bebaut und steht für eine notwendige Erweiterung der An- und Ablieferung an die bestehende Lagerhalle nicht mehr zur Verfügung, da die überbaubare Fläche auf dem Grundstück vollständig ausgenutzt worden ist. Aufgrund der Steigerung des online-Versandes ist es für die Firma Futterfreund GmbH dringend notwendig, die vorhandene Lagerhalle nach Süden zu erweitern, um dort drei LKW-Andockstationen für eine funktionierende und reibungslose An- bzw. Ablieferung realisieren zu können. Die Erweiterung der bestehenden Lagerhalle durch eine entsprechende An- und Ablieferung kann nicht auf einem anderen Grundstück erfolgen, da die Arbeitsabläufe die bereits vorhandenen Gebäude einbinden und durch diese Erweiterung eine Optimierung der An- und Ablieferung ermöglicht wird.

Neben der Hallenerweiterung sind auch Stellplätze für die Mitarbeiter vorgesehen. Die Erweiterung des Firmengeländes führt dazu, dass die aktuelle öffentliche Erschließungsstraße – Flurstraße – entlastet wird. Die Flurstraße wurde lediglich als Stichstraße vorgesehen, dies führt dazu, dass bei dem notwendigen Anlieferverkehr mit großen LKW's regelmäßig Behinderungen für die anderen Verkehrsteilnehmer entstehen.

Bei der Planung handelt es sich um eine Abrundung des bestehenden Gewerbegebietes „Süd-West II“, sie stellt durch die südliche Grünfläche, die auch gleichzeitig Ausgleichsfläche ist, einen endgültigen Abschluss des Gewerbegebietes in südliche Richtung dar. 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 Sicherung des Immissionsschutzes für die benachbarten Wohnnutzungen wurde in einem Gutachten nachgewiesen.

Die erforderliche 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Hollfeld "HOLLFELD SÜD-WEST Nr. II" ist vom Stadtrat der Stadt Hollfeld in der Sitzung vom

09.01.2018 beschlossen worden. Der Beschluss wurde am 18.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Dem Stadtrat lag in der Sitzung vom 09.01.2018 der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Hollfeld Süd-West II" einschließlich Begründung jeweils in der Fassung vom 28.11.2017 vor. Der Bebauungsplanentwurf ging aus verschiedenen Entwürfen hervor.

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 stimmt der Stadtrat der Stadt Hollfeld nach eingehender Beratung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan nebst Begründung mit Umweltbericht i.d.F. vomzu.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan nebst Begründung mit Umweltbericht i.d.F. vom 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 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^2 .
- 2.5 Innerhalb des Geltungsbereiches besetzt 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^2 ein Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt, die Flächengröße der Ausgleichsfläche damit mit 1.209 m^2 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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.

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.

Für die Erweiterungsfläche des Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet-Süd-West II gelten grundsätzlich die gleichen Festsetzungen, wie in dem ursprünglichen Bebauungsplan. Die Erweiterungsfläche wird ebenfalls als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die überbaubare Fläche beschränkt sich auf einen relativ kleinen Bereich der Erweiterungsfläche und stellt tatsächlich nur die Verlängerung der vorhandenen Lagerhalle dar. Die Dachkonstruktion soll auf gleicher Höhe und in gleicher Art weitergeführt werden.

- 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 der BayBO).

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sind nach den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbegebiete "Hollfeld-Süd" und "Hollfeld-Südwest" festgesetzt.

3.3	Netto-Gewerbefläche	~ 837 m ²	~ 17,5 %
	Verkehrsflächen	~ 2.185 m ²	~ 45,7 %
	private Grünflächen	~ 1.762 m ²	~ 36,8 %
	Grundstücksfläche	~ 4.784 m ²	~ 100 %

3.4 Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan und zur Begründung ein Umweltbericht erstellt. Das Plangebiet wird durch 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.

Pflanzangebote für heimische großkronige Einzelbäume (Hochstamm) innerhalb der öffentlichen Grünflächen.

Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen.

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

Eingründung auf Privatgrund / Pflanzgebot (pfg)

Es ist eine dreireihige Strauch- und Baumpflanzung mit heimischen großkronigen Laubbäumen und Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste anzulegen, die eine Breite von 3,0 m nicht unterschreitet. Pro 100 m Hecke ist mindestens ein heimischer Laubbaum vorzusehen. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

Ausführung lt. Abstimmung mit LRA

Festsetzung einer Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB

Am südlichen Rand der überplanten Fläche werden auf dem Flurstück 130 Teilfläche als externe ökologische Ausgleichsfläche folgende Maßnahmen festgelegt:

- Heckenpflanzung
- Punktuelle Gehölzpflanzung
- Anlage von Streuobst mit extensiver Wiese
- 2-schürige Mahd mit Verzicht auf Dünger- und Pestizideinsatz

Ausführung lt. Abstimmung mit LRA

- 3.5 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind mit Großbäumen zu gestalten.

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

- 5.1.2 überörtlich: Staatsstraße St2191 Hollfeld-Plankenfels mit anbaufreiem Streifen und freizuhaltendem Sichtdreieck und 20 m Bauverbotszone ab Fahrbandrand. 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: Gemeindestraße "Treppendorfer Straße" Flurnr. 137 mit angrenzendem Fuß- und Radweg, davon abzweigend

- 5.1.4 LKW-Zufahrt: Die neu hinzugekommene überplante Fläche, südlich der vorhandenen Fläche, erhält eine neue Zufahrt von der Treppendorfer Straße (Gemeindestraße), so dass die Stichstraße Flurstraße im vorhandenen Gewerbegebiet deutlich entlastet wird. Die neue Zufahrt kann ohne großen Aufwand hergestellt werden, es befinden sich dort keine Flur- oder Gehwege, die überbaut werden müssen. Auf der neu überplanten Fläche sind Verkehrsflächen insofern vorhanden, dass die An- und Ablieferung mit LKW's realisiert werden kann, außerdem sind parallel zur südlichen Grenze und zur Ausgleichsfläche die Stellplätze für Mitarbeiter angeordnet.
- 5.2 Wasserversorgung: Zweckverband Wasserversorgung Stechendorfer Gruppe/Juragruppe
- 5.3 Entwässerung: Die Abwasserentwässerung der Erweiterungsflächen wird über den vorhandenen Kanalanschluss des bestehenden 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. BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE nach § 4 Abs. 2 BauGB

- 8.1 Zweckverband zur Wasserversorg. der Jura-Gruppe + Stechendorfer Gruppe
- 8.2 Naturpark Veldensteiner Forst – Fränkische Schweiz
- 8.3 Stadt Hollfeld
- 8.4 Gemeinde Aufseß
- 8.5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth
- 8.6 Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost
- 8.7 Gemeinde Plankenfels
- 8.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- 8.9 Bayernwerk Netz GmbH
- 8.10 Gemeinde Mistelgau
- 8.11 Markt Wonsees
- 8.12 Staatliches Bauamt Bayreuth
- 8.13 Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken
- 8.14 Deutsche Post AG Immobilienservice GmbH
- 8.15 Gemeinde Stadelhofen
- 8.16 Markt Thurnau
- 8.17 NGN Fiber Network KG
- 8.18 Regierung von Oberfranken
- 8.19 Landratsamt Bayreuth
- 8.20 Kreisbrandrat Hermann Schreck
- 8.21 Wasserwirtschaftsamt Hof
- 8.22 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- 8.23 Stadtwerke Hollfeld
- 8.24 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 8.25 Stadtheimatpfleger Günther Hofmann
- 8.26 Gemeinde Königsfeld

9. 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)

Eingriffsregelung in die 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- und Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: • Ackerflächen	3.022 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	3.022	0,4	1.209
Gesamt			1.209

Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen

Geplante Nutzung	Flächengröße der Ausgleichsflächen (qm)
Ausgleichsfläche	1.209

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.

Zusammenfassung wird während des Verfahrens ergänzt.

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 aiba '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

11. ÄNDERUNGEN

Hollfeld, den 25. September 2018

Karin Barwisch, 1. Bürgermeisterin

Stephan Schwarzmann, Architekt