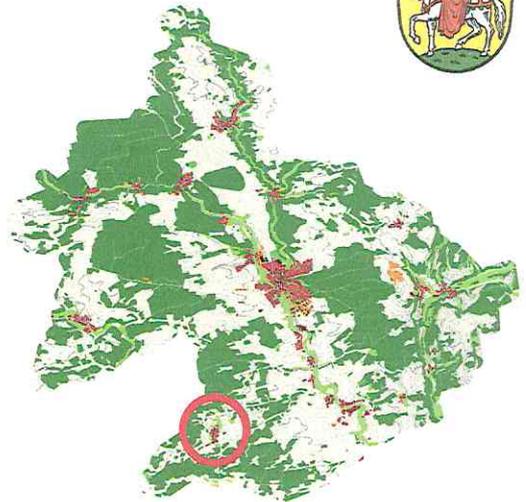


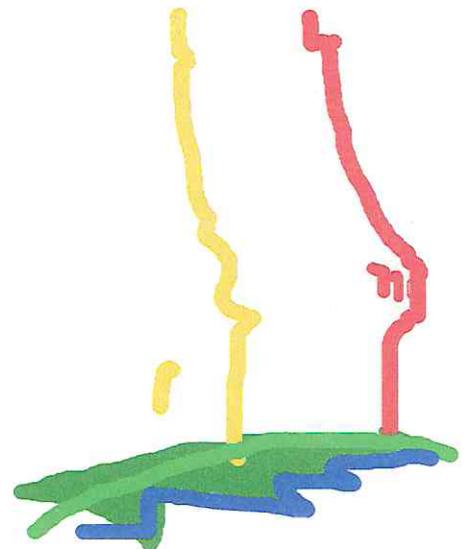
17. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER  
**STADT HOLLFELD**



IM GEMEINDETEIL **„Tiefenlesau“**  
GEMARKUNG HOCHSTAHL/STADT HOLLFELD

**F A S S U N G** : 13.07.2009  
erg./geä.(§4 Abs.1 BauGB): 19. 03.2010

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



**B E G R Ü N D U N G**  
**M I T U M W E L T B E R I C H T**





**I N H A L T :**

**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. **VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND  
VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG**
7. **UMWELTBERICHT**
8. **BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
9. **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 eine Verwaltungsgemeinschaft. Der Verwaltungssitz befindet sich in Hollfeld. Die Großgemeinde Hollfeld bilden die Stadt Hollfeld selbst noch 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. Gangolskirche 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. Gangolskirche. Die Unterstadt mit dem "Alten Markt" und der Langgasse hat 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, einen 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 wertvolle Baudenkmäler erfuhren das Rathaus mit Wittauerhaus, die St. Gangolskirche als Umbau zum Kulturzentrum, das „Lorenzhäusla“ und derzeit das „Niegelshaus“ eine grundlegende Sanierung.

Die kulturellen Veranstaltungen des „Theatersommer Fränkische Schweiz – Gangolfsbühne Hollfeld“, Kunst&Museum mit Ideenhaus und „Blauen Turm“, Museumsscheune, Kintopp kino&kaffeehaus, die jährliche Internationale Kunstausstellung, die Terrassengärten mit Rosen-, Kunst und Gartentagen u.v.a. machten Hollfeld in der jüngeren Zeit über die Grenzen hinaus bekannt.

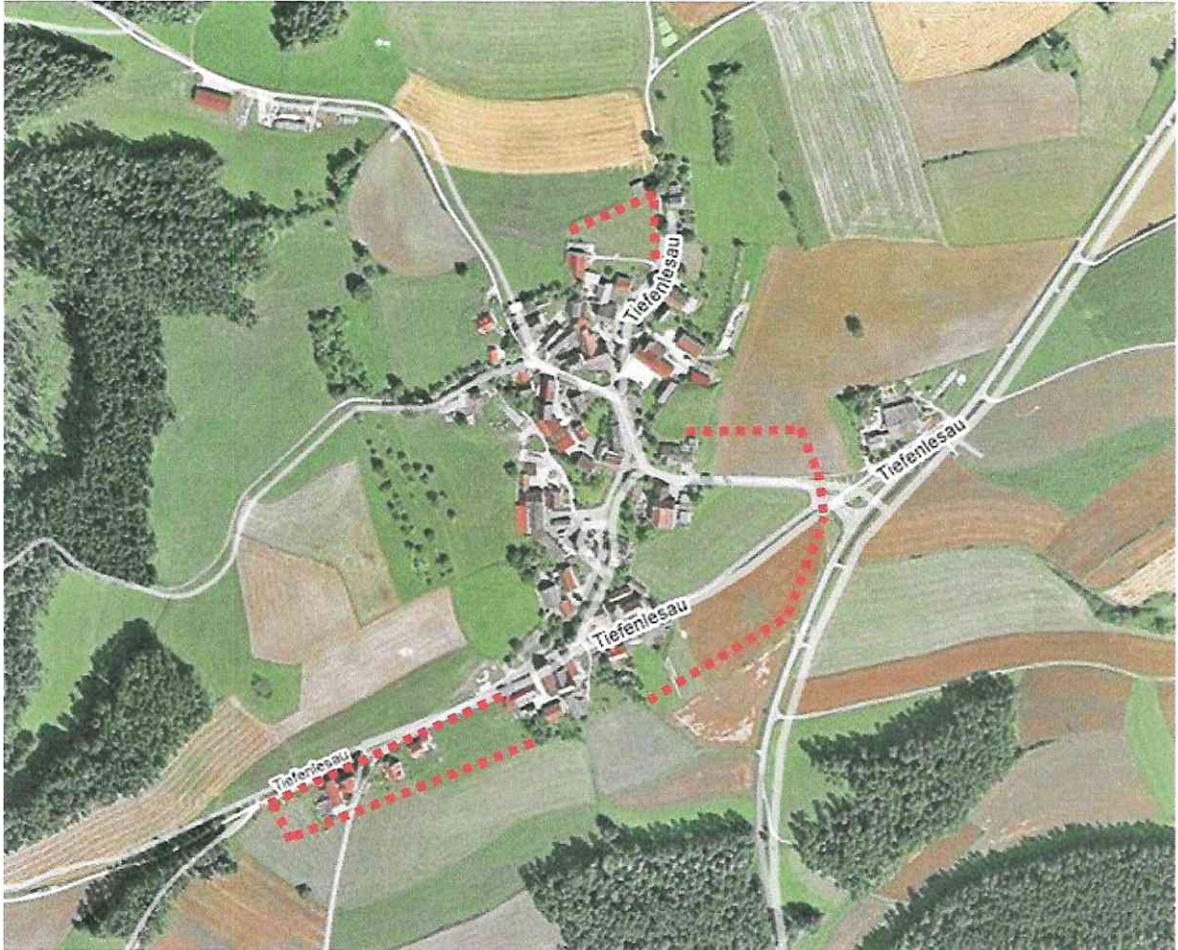
In den letzten Jahrzehnten stagnierte in Hollfeld die Entwicklung der Wirtschaft und somit schlossen einige Gewerbebetriebe. Die Zahl der Auspendlerquote ist deshalb relativ hoch. Die Anzahl der mittelständischen Handwerksbetriebe blieb konstant. Zuletzt konnte die Ansiedlung von Dienstleistungs- (Rechtsanwälte, 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.

Seit 2007 wird für die Stadt Hollfeld ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ erarbeitet.



## 1. PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

- 1.1 Das verplante Gebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Hollfeld als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Stadtrat Hollfeld hat in seiner Sitzung vom 09.06.2009 beschlossen, im Umgriff des Gemeindeteils Tiefenlesau, für ein ca. 3,2 Hektar großes Gebiet die 17. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Bezeichnung „Hollfeld - Tiefenlesau“ durchzuführen. Weiterhin basiert die jetzige Bauleitplanung auf einer Anregung des Landratsamtes Bayreuth.



## 2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

- 2.1 Das Plangebiet schließt an die Ortsränder des Altdorfes und an landwirtschaftliche Nutzflächen.
- 2.2 Das Plangebiet umfasst die Flächen der Grundstücke der Gemarkung Hochstahl/Stadt Hollfeld: Flurnr. **642 Tfl., 648 Tfl., 952 Tfl., 608 Tfl., 906 Tfl., 905 Tfl. und 635 Tfl..**
- 2.3 Das Gelände liegt ~ 420 bis ~ 430 m über NN und fällt in südöstlicher Richtung (vgl. Höhenschichtlinien FNP). Der Boden besteht aus Keuper und sandigen Lehm.
- 2.4 Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 32.000 m<sup>2</sup> = ca. **3,2 ha**.
- 2.5 Der Geltungsbereiches der Änderung beinhaltet neben landwirtschaftlichen auch bereits bebaute Flächen. Im Osten liegt ein Aussiedlerhof, von der Hofmitte wird ein Abstand von 120 m eingehalten.
- 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 Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist Bestandteil der Begründung.



### 3. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

- 3.1 Das Baugebiet wird als **gemischte Baufläche (M)** nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist vorerst nicht beabsichtigt. Die ausgewiesenen Bauflächen dienen mittel- bis langfristig dem zu erwartenden örtlichen Bedarf. Es handelt sich im Wesentlichen um die Schließung von Baulücken sowie eine sinnvolle bauliche Entwicklung entlang der bestehenden Ortsstraßen.

### 4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

- 4.1 Grenzregelungen werden im Gesamtbereich zunächst nicht erforderlich.

### 5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

- 5.1 Eine wegemäßige Erschließung ist über das vorhandene Wegenetz gegeben.

### 6. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

- 6.1 Es sind keine Nachteile für die im dortigen Gebiet wohnenden Menschen, die Landschaft und die Natur zu erwarten. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist Bestandteil der Begründung.

### 7. UMWELTBERICHT

gemäß § 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 09.06.2009 beschlossen, im Umgriff des Gemeindeteils Tiefenlesau, für ein ca. 3,2 Hektar großes Gebiet die 17. Änderung der Flächennutzungsplans mit der Bezeichnung „Hollfeld - Tiefenlesau“ durchzuführen.

Das Plangebiet beinhaltet bereits bebaute Flächen und schließt direkt an das vorhandene Dorfgebiet an. Andererseits grenzt es an landwirtschaftliche Ackerflächen.

- 7.1 Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter

<i>Schutzgut</i>	<i>Bestandssituation</i>	<i>Bedeutung</i>
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Bau- oder Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Wissensstand nicht vorhanden.	gering
Arten und Lebensräume	Das Plangebiet liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz / Veldensteiner Forst“, ist jedoch von den Beschränkungen der Landschaftschutzgebietsverordnung ausgenommen.	gering
Boden	Im Plangebiet herrscht landwirtschaftliche Nutzung auf Pseudogley-Pelosolen vor.	mittel
Wasser	Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.	gering
Wasser	Im Plangebiet ist Trinkwasserschutzgebiet geplant. Auf die besondere Bedeutung für die Trinkwassergewinnung und den Trinkwasserschutz wird hingewiesen. Diese Gesichtspunkte sind mit den für eine Bebauung sprechenden Gesichtspunkten abzuwägen.	groß
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	gering
Landschaftsbild	Landwirtschaftliche Nutzfläche im Übergang zur freien Landschaft	mittel



## 7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

<i>Schutzgut</i>	<i>Umweltauswirkung</i>
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Störung der benachbarten Siedlungsbereiche während der Bauphase.
Arten und Lebens- räume	Verlust von Lebensraum
Boden	Versiegelung Veränderung der Bodenstrukturen durch Abgrabungen und Aufschüttungen
Wasser	Versiegelung Trinkwassergewinnung und den Trinkwasserschutz
Klima und Luft	Keine nennenswerten Auswirkungen auf Luft und Makroklima
Landschaftsbild	Beeinträchtigung durch Bebauung am Ortsrand

## 7.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

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

## 7.4 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.

Eine spätere Bebauung dient vorrangig dem Bedarf aus der Ortschaft. Das Schutzgebiet schließt die Bebauung nicht aus, sondern stellt erhöhte Anforderungen, die im Rahmen der Einzelbebauung berücksichtigt werden.

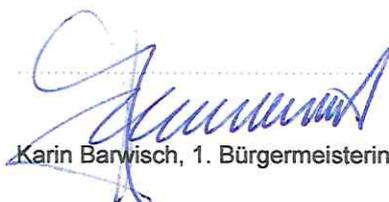
**8. BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

- 8.1 Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth (2-fach)
- 8.2 Landratsamt Bayreuth, Postfach 100755, 95440 Bayreuth (5-fach)
- 8.3 Landratsamt Bayreuth – Fachbereich Gesundheitswesen-, Postfach 100755, 95440 Bayreuth
- 8.4 Kreisbrandrat Hermann Schreck, Birkenstraße 5, 95466 Weidenberg
- 8.5 Wasserwirtschaftsamt Hof, Postfach 1705, 95016 Hof
- 8.6 Zweckverband zur Wasserversorgung der Jura-Gruppe, Zum Dianafelsen 1, 91257 Pegnitz
- 8.7 Staatliches Bauamt Bayreuth (Straßenbauamt), Postfach 110163, 95420 Bayreuth
- 8.8 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Adolf-Wächter-Straße 10 – 12, 95447 Bayreuth
- 8.9 Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost,  
Geschäftsstelle Stadt Hof, Postfach 1665, 95015 Hof
- 8.10 Vermessungsamt Bayreuth, Wittelsbacherring 15, 95444 Bayreuth
- 8.11 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf
- 8.12 Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Postfach 110164, 96029 Bamberg
- 8.13 E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg
- 8.15 E.ON Bayern AG, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg
- 8.14 E.ON Bayern AG, Kundencenter Kulmbach, Hermann-Limmer-Straße 9, 95326 Kulmbach
- 8.16 Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH, Postfach, 95440 Bayreuth
- 8.17 Deutsche Post AG, Immobilienservice GmbH, Postfach 900163, 90492 Nürnberg
- 8.18 E-Plus Mobilfunk GmbH & Co.KG, Valentin-Linhof-Straße 8, 81829 München
- 8.19 Kabel Deutschland GmbH, Geschäftsstelle Weiden,  
Bahnhofstraße 22, 92670 Windischeschenbach
- 8.20 Gemeinde Aufseß, Schlossberg 98, 91347 Aufseß  
(Nachbargemeinde und Träger der Wasserversorgung für Tiefenlesau)
- 8.21 Architekt Georg Schilling, Nelkenstraße 11, 96142 Hollfeld

**9. ANLAGEN / NACHTRÄGE**

keine

Hollfeld, 19.03.2010

  
Karin Barwisch, 1. Bürgermeisterin

  
Georg Schilling, Entwurfsverfasser