



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

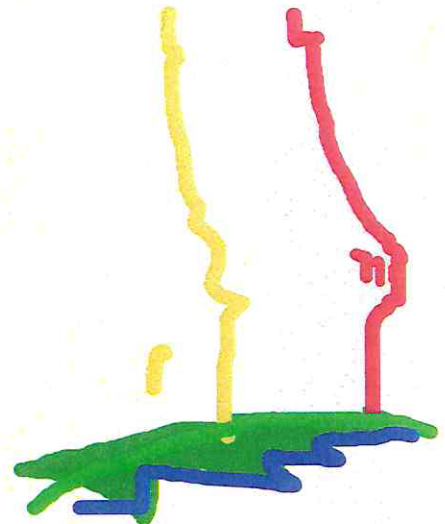
IM GEMEINDETEIL WEIHER - BEREICH "HU"

F A S S U N G : 06.06.2007

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

Bestandteil des Beschlusses
v. 02.10.2007 Az. 2007-47

Landratsamt Bayreuth
(Siegel)



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





INHALT :

BEGRÜNDUNG

ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

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 GEGBENHEITEN

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. Gangolfskirche war ursprünglich Teil der Burganlage und wurde in eine „fromme Stiftung“ der Walpoten in den Wirren des Investurstreites 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 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 Frühförderereinrichtungen, 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. Gangolfskirche 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.

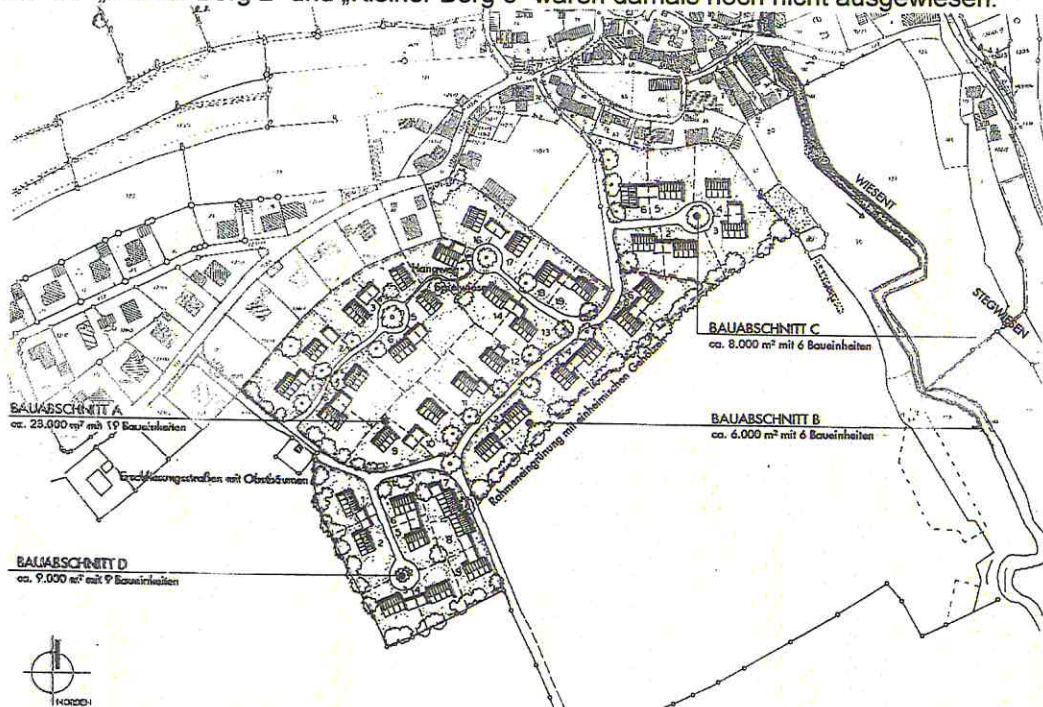


1. PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN



Das geplante Gebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Hollfeld als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Für das aufgeplante Gebiet wurde im Mai 1996 ein Vorentwurf einer möglichen Wohnbebauung durch den Architekten erstellt. Zur damaligen Zeit war in Hollfeld eine große Nachfrage an Bauplätzen, die neuen-Baugebiete wie „Kleiner Berg 2“ und „Kleiner Berg 3“ waren damals noch nicht ausgewiesen.



Bereits in den Jahren 2000/2001 wurde in Stadtrat auf Initiative des damaligen 1. Bürgermeisters Oskar Pirkelmann über ein gegenseitiges Geschäft mit Baron Johann-Christian Hiller von Gaertringen diskutiert. Dieser hatte der Stadt in Aussicht gestellt, in Hollfeld Arbeitsplätze schaffen zu können. Im Gegenzug zum Aufbau einer Möbelfirma sollte die Stadt Hollfeld das Plangebiet erwerben. Allerdings stellte sich 2003 heraus, dass in dem notariell beglaubigten Vertrag der beiden Handelspartner keineswegs der Wille des Stadtrates mit gegenseitigem Geschäft „Schaffung eines Betriebes und Kauf von Bauflächen“, dargelegt wurde. Sonder vielmehr ein einseitiges Kaufangebot seitens der Stadt für das Plangebiet vorlag. Trotz Einschaltung der Rechtsaufsicht und einer Bestätigung des Landratsamtes Bayreuth, dass die finanzielle Leistungsfähigkeit nicht ausreichend sei, hatte die Stadt Hollfeld nach einem längeren Rechtsstreit den Kaufvertrag zu erfüllen. Um sich die so genannte „Hu“ im Ortsteilweiher als künftiges Bauland zu sichern, soll das Areal zukünftig als Bauerwartungsland eingestuft werden.

2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

- 2.1 Das Baugebiet schließt südöstlich an das vorhandene Wohngebiet „Weiher“ und den Ortrand des Altdorfes.
- im Süden und Westen: landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Osten: Flußtal der Wiesent mit Heckenbestand
landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Norden: vorhandene Wohngebiet „Weiher“ und Altdorf
- 2.2 Das Plangebiet umfasst die Flächen der Grundstücke der Gemarkung **Weiher**:
Flurnr. **110/11 und 110/3 Tfl.**
- 2.3 Das Gelände liegt ~ **395** bis ~ **405** m über NN und fällt im oberen Teil Flach, im unteren Teil steiler zum Wiesental in südwestlicher Richtung (vgl. Höhenschichtlinien FNP). Der Boden besteht aus Keuper und sandigen Lehm.
- 2.4 Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 56.000 m² = **ca. 5,6** ha.
- 2.5 Innerhalb des Geltungsbereiches besteht auf der FlNr. 110/11 keine Bebauung, auf der Teilfläche der FlNr. 110/3 besteht am Westrand landwirtschaftliche Bebauung und ist ein Baum- und Strauchbestand vorhanden.
- 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 wurde erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

3. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

- 3.1 Das Baugebiet soll großteils als **Wohnbaufläche (W)** nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden, nur im Anschluß an das Altdorf ist auf einer Teilfläche der FlNr. 110/3 ein Bereich als **Mischgebiet (M)** nach § 6 BauNVO ausgewiesen.
Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist vorerst nicht beabsichtigt.
- 3.2 Zur Begründung wird ein Umweltbericht erstellt. 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.



4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

- 4.1 Grenzregelungen werden im Gesamtbereich erforderlich.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

- 5.1 Eine wegemäßige Erschließung über den engen, streckenweise nur einspurig befahrbaren Ortskern ist für die Baugebietsausweisung nicht geeignet. Ein Erschließungskonzept und dessen Kosten wird im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes entwickelt:

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. Es wird ein gesonderter Umweltbericht erstellt.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde erstellt und 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 06.03.2007 beschlossen, im Nordwesten des Stadtgebietes, für ein ca. 5,4 Hektar großes Gebiet, die 16. Änderung der Flächennutzungsplans mit der Bezeichnung „Hollfeld HU“ aufzustellen.

Das Plangebiet schließt im Norden direkt an das vorhandene Wohngebiet „Weiher“ und den Ortsrand des Altdorfes an, nordöstlich wird das Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz / Veldensteiner Forst“ im Wiesental tangiert. Die Restbereiche grenzen an landwirtschaftliche Ackerflächen.

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 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	mittel

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, Gräben, etc.)
- Einbettung des Wohngebietes 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 <i>Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere</i>	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad <i>Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere</i>
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: • Ackerflächen		56.000 m ² Kompensationsfaktor = 0,2

Ermittlung des Kompensationsumfanges

Geplante Nutzung	(m ²)	Faktor	Kompensationsumfang (m ²)
TYP B I	56.000	0.2	11.200

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.

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 (5-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 E.ON Netz GmbH, Netzzentrum Bamberg, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg
- 8.14 E.ON Bayern AG, Kundencenter Kulmbach, Hermann-Limmer-Straße 9, 95326 Kulmbach
- 8.15 E.ON Bayern AG, Kundencenter Bamberg, Hallstadter Straße 119, 96052 Bamberg
- 8.16 Deutsche Telekom, Technikniederlassung, 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 Büro ARCSYSTEM , Hainsraße,12, 96047 Bamberg
- 8.21 Architekt Georg Schilling, Nelkenstraße 11, 96142 Hollfeld

10. ANLAGEN

keine

Hollfeld 06.06.2007


Karin Barwisch, 1. Bürgermeisterin


Georg Schilling, Entwurfsverfasser