

# STADT POTTENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

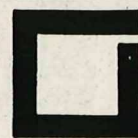
ORTSTEIL KLEINLESAU - WESTLICHER TEIL



planungsbüro grebe  
landschafts + ortsplanung

90419 nürnberg lange zeile 8 tel 0911/37199 + 379980 fax 332470

1994



GLIEDERUNG

SEITE

|          |                                                         |          |
|----------|---------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>ANLASS UND AUFGABE</b>                               | <b>1</b> |
| 1.1      | Lage im Raum                                            | 1        |
| 1.2      | Lage im Ort                                             | 1        |
| 1.3      | Planungsziel                                            | 1        |
| <br>     |                                                         |          |
| <b>2</b> | <b>LANDSCHAFTLICHE SITUATION UND BEWERTUNG</b>          | <b>2</b> |
| <br>     |                                                         |          |
| <b>3</b> | <b>PLANUNGSZIELE</b>                                    | <b>2</b> |
| 3.1      | Erschließung                                            | 2        |
| 3.2      | Anordnung der Stellplätze und sonstigen Einrichtungen   | 3        |
| 3.3      | Landschaftliche Einbindung des Campingplatzes           | 3        |
| 3.4      | Grünordnerische Festsetzungen für geplante Wohnbebauung | 3        |
| 3.5      | Empfehlungen für die Umgestaltung des Dorfplatzes       | 4        |
| <br>     |                                                         |          |
| <b>4</b> | <b>VER- UND ENTSORGUNG</b>                              | <b>4</b> |
| 4.1      | Straßenerschließung                                     | 4        |
| 4.2      | Trink- und Brauchwasserversorgung                       | 4        |
| 4.3      | Abwasserentsorgung                                      | 4        |
| 4.4      | Energieversorgung                                       | 4        |

---

**Bearbeitung:** Dipl.-Ing. Rose-Marie Mehler, Landschaftsarchitektin  
Dipl.-Ing. Guido Bauernschmitt, Landschaftsökologe

**Technische Bearbeitung:** Ursel Grebe, Michaela Röber, Dorle Henschel

**STADT POTTENSTEIN  
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
ORTSTEIL KLEINLESAU - WESTLICHER TEIL**

---

1994

## **1 ANLASS UND AUFGABE**

Im Ortsteil Kleinlesau der Stadt Pottenstein ist die Ausweisung eines Mischgebietes sowie die Anlage eines Campingplatzes geplant. Um die dafür notwendigen Festsetzungen zu erarbeiten, hat die Stadt Pottenstein in ihrer Sitzung vom 25.04.1994 beschlossen, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan für diesen Bereich aufzustellen. In der Sitzung vom 30.05.1994 wurde ein 1. Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Gleichzeitig wurde das Büro Grebe, Nürnberg - das derzeit den Landschaftsplan der Gemeinde bearbeitet - beauftragt, dazu einen Grünordnungsplan zu erstellen.

### **1.1 Lage im Raum**

Die Stadt Pottenstein liegt an der südwestlichen Landkreisgrenze innerhalb des Landkreises Bayreuth und des Regierungsbezirks Oberfranken. Nach der Regionalplanung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen wird die Stadt Pottenstein der Planungsregion 5 - Oberfranken-Ost - zugeordnet.

Das Stadtgebiet befindet sich im Naherholungs- und Feriengebiet "Fränkische Schweiz", der Ortsteil Kleinlesau liegt nordwestlich der Stadt Pottenstein.

### **1.2 Lage im Ort**

Das Planungsgebiet umfaßt den westlichen Teil von Kleinlesau und ist durch die Kreisstraße BT 26 vom übrigen Ort abgetrennt. Das Bebauungsgebiet umfaßt folgende Flurnummern der Gemarkung Haßlach:

Fl.-Nrn. 492/1, 492/2, 492/3, 492/4, 493, 494, 494/2 und 497.

### **1.3 Planungsziel**

Die Stadt Pottenstein sieht sich aufgrund

- a) der Verwirklichung eines Einzelvorhabens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 494 der Gemarkung Haßlaß,
  - b) der Regelung der rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und
  - c) zur Abtrennung des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs zum Außenbereich
- veranlaßt, den Bebauungsplan aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit überarbeitet und parallel dazu ein Landschaftsplan erstellt. Das Baugebiet ist in die Planungen mit einbezogen.

## 2 LANDSCHAFTLICHE SITUATION UND BEWERTUNG

Das Planungsgebiet liegt auf der Hochfläche des Jura, die für den Campingplatz vorgesehene Fläche schließt im Westen an einen kleinen Weiler an, bestehend aus einem Gasthof, einem landwirtschaftlichen Betrieb, einem neuen Wohnhaus und einem Wochenendhaus.

Die Fläche ist nach Norden zu in eine Mulde geneigt und ist in ihrem Mittelbereich stärker überhöht. Sie wird derzeit als Acker genutzt.

Im Westen und Süden ist sie von Wald (überwiegend Kiefer) umgeben, nach Norden durch eine kleine Geländekante (Höhe ca. 1,00 m) zu der als Grünland genutzten Mulde begrenzt.

Im Osten schließt sie unmittelbar an den landwirtschaftlichen Betrieb an.

Wenngleich der Bereich durch die Lage zwischen Wald und Weiler nach Süden landschaftlich verdeckt liegt, ist er von Norden vom gegenüberliegenden Hang stark einsehbar.

Die vorhandene Bebauung ist nach Norden und Süden mit Obstwiesen und Hecken gut eingebunden. Im Innenbereich ist sie jedoch sehr ungegliedert, dort prägen Asphaltflächen das Ortsbild.

Westlich des Gasthofes ist eine Bebauung mit zwei Wohnhäusern vorgesehen, auf einem dieser beiden Grundstücke besteht bereits ein kleines Wochenendhaus.

Durch den geplanten Campingplatz werden keine ökologisch wertvollen Bestände betroffen, durch die exponierte Lage und Einsehbarkeit vom Gegenhang stellt er jedoch einen nicht unerheblichen Eingriff in den dortigen Landschaftsraum dar.

## 3 PLANUNGSZIELE

Die exponierte Lage des geplanten Campingplatzes erfordert eine dem Gelände-verlauf angepaßte Anordnung und eine entsprechende Eingliederung durch Begrü-nungsmaßnahmen.

Von den Auflagen des Genehmigungsbescheides sind für den Grünordnungsplan besonders zu beachten:

1. Die Anzahl der Stellplätze für Campingfahrzeuge ist auf 50 beschränkt.
2. Entlang der gesamten Nordwestseite ist eine vierreihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen.

### 3.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Kreisstraße durch den Weiler über den bestehen-den Flurweg. Die Hauptzufahrt mit den Hauptparkplätzen liegt im Anschluß an das landwirtschaftliche Gehöft. Von dieser Zufahrt gehen nach Westen hangparallel die beiden Erschließungswege zu den Campingstellplätzen weg.

Am westlichen Ende des Campingplatzes ist eine kleine Zu- und Ausfahrt mit 14 Parkplätzen vorgesehen.

Durch diese randliche Anlage der Parkplätze ist der eigentliche Campingplatzbereich von Fahrzeugen entlastet und damit beruhigt. Angaben zu den einzelnen Ausbaubreiten und Befestigungsarten sind im Grünordnungsplan festgesetzt, die Breite eines Stellplatzes beträgt 8,00 x 10,00 m.

Der Weg am nördlichen Ortsrand ist nur für Fußgänger und ggf. zur Anlieferung des Kiosk-Bedarfs u.ä. vorgesehen.

### **3.2 Anordnung der Stellplätze und sonstigen Einrichtungen**

Die Anordnung der Stellplätze erfolgt dem natürlichen Geländeverlauf entsprechend hangparallel und durch zwei kleine Geländekanten terrassenförmig abgestuft.

Die Dauercampingplätze schließen sich unmittelbar an den Ortsbereich an und sind durch Heckenpflanzungen abgegrenzt. Die Anzahl der 28 Plätze stellt das absolute Maximum für diesen Platz dar.

Am westlichen Ende des Campingplatzes im Übergang zum bestehenden Wald ist ein Zeltplatz mit Spielwiese vorgesehen. Ein Aufenthaltsbereich mit Sitz-, Grillplätzen und ggf. ein bis zwei Spielgeräten liegt in der Obstwiese am nördlichen Ortsrand, in guter Zuordnung zu den dort auch vorgesehenen Betriebsgebäuden mit Sanitäreinrichtungen und Kiosk.

### **3.3 Landschaftliche Einbindung des Campingplatzes**

Der Campingplatz wird gegliedert durch die hangparallelen und mit Wildhecken zu bepflanzenden Geländekanten, eine Senkrechthgliederung erfolgt durch zusätzliche weitere Heckenelemente.

Im Nordwesten zur freien Landschaft hin ist eine 5,00 m breite Hecke vorgesehen. Alle Hecken haben einen relativ hohen Baumanteil, damit die notwendige optische Abschirmung auch tatsächlich gewährleistet ist. Innerhalb der Hecken sind einzelne Hochstämme zu pflanzen, um eine attraktive optische Stufung und frühzeitige Beschattung des Geländes zu erreichen. Damit werden die Campingplätze sowie die Zeltwiese mit Einzelbäumen und Baumgruppen überstellt.

Die nördlich des Gehöfts bereits vorhandene Hecke wird nach Süden bis zu dem Flurweg fortgesetzt. Grillplatz und Parkplätze am nördlichen Ortsrand werden mit Obstbäumen eingegrünt.

Die Einfahrt von der Kreisstraße in den Ort wird durch die Rücknahme der dortigen Asphaltfläche und Pflanzung von zwei Linden markiert.

### **3.4 Grünordnerische Festsetzungen für geplante Wohnbebauung**

Bei der Bebauung der beiden Parzellen sind die vorhandenen Hainbuchenhecken vollständig zu erhalten und bei Fl.-Nr. 492/4 zu ergänzen. Außerdem sind in den Flurstücken jeweils mindestens ein Obstbaum zu pflanzen.

### **3.5 Empfehlungen für die Umgestaltung des Dorfplatzes**

Durch stellenweises Herausnehmen von Asphalt und Anlage von Rasenstreifen oder Pflanzungen sowie das Pflanzen von Einzelbäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen (vgl. Planteil) soll der Dorfplatz gestalterisch aufgewertet werden. Im Bereich des Gasthofes wäre die Anlage eines Biergartens wünschenswert.

## **4 VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.1 Straßenerschließung**

Das Bebauungsplangebiet wird über die vorhandene öffentliche Straße Fl.-Nr. 492/3 Gemarkung Haßlach und den Anliegerweg Fl.-Nr. 493 Gemarkung Haßlach erschlossen. Die Anbindung an das übrige Straßennetz erfolgt durch die Einmündung in die Kreisstraße BT 26.

### **4.2 Trink- und Brauchwasserversorgung**

Die Versorgung des Ortsteils Kleinlesau mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die "Wiesentgruppe" und ist gesichert.

### **4.3 Abwasserentsorgung**

Durch die Stadt Pottenstein ist beabsichtigt, den östlichen Teil des Ortsteils Kleinlesau über eine Freispiegelleitung an die Abwasserbeseitigungsanlage Tüchersfeld anzuschließen. Die Behandlung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage Behringersmühle der Marktgemeinde Gößweinstein.

### **4.4 Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EVO Bayreuth.