

Gemeinde Neudrossenfeld  
Adam-Seiler-Straße 1  
95512 Neudrossenfeld



## Begründung

zur

**Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Hintere Gemeinde",  
"Höhe", "Kulmbacher Straße" und "Gutenbergstraße" sowie im Bereich  
"Kreuzstein" und "Neuenreuther Straße"**

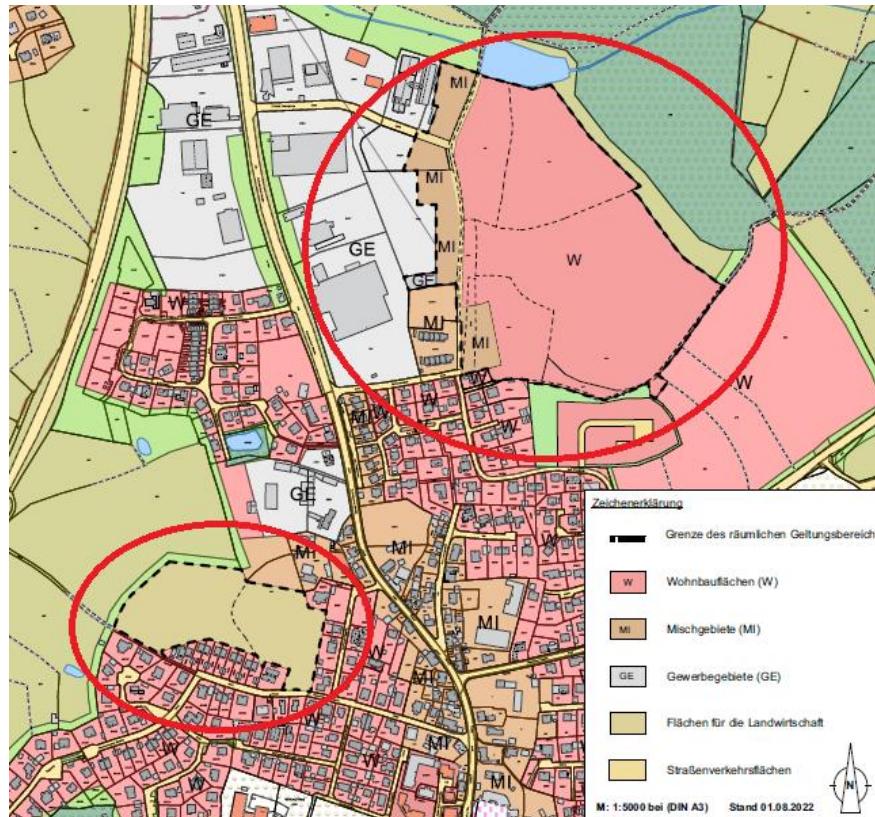
Verfahrensstand: Billigungs- und Auslegungsbeschluss 9. Oktober 2023

## Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

### 1. Änderungsbeschluss und Änderungsbereich

Der Gemeinderat Neudrossenfeld in seiner Sitzung vom 01.08.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes für folgende Änderungen gefasst:

- Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neudrossenfeld dargestellten Nutzungen der Fl.-Nrn. 262 (Teilfläche), 263 (Teilfläche), 265, 261, 263/2 (Teilfläche), 266 (Teilfläche), 266/1, 268 (Teilfläche), 267 (Teilfläche) und 269 (Teilfläche) im Ausmaß von 7,88 ha sollen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in Wohnbauflächen umgewandelt werden.
- Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neudrossenfeld dargestellten Nutzungen der Fl.-Nrn. 262 (Teilfläche), 263 (Teilfläche), 257, 246/12, 246/13 und 246 (Teilfläche) im Ausmaß von 0,32 ha sollen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in Straßenverkehrsflächen umgewandelt werden.
- Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neudrossenfeld dargestellten Nutzungen der Fl.-Nrn. 263 (Teilfläche), 263/2 (Teilfläche), 266 (Teilfläche), 255 (Teilfläche), 246/11 (Teilfläche) sowie 246 (Teilfläche), im Ausmaß von 1,21 ha sollen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in Mischgebiet umgewandelt werden.
- Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neudrossenfeld dargestellten Nutzungen der Fl.-Nr. 246 (Teilfläche) im Ausmaß von 0,06 ha soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in Gewerbegebiet umgewandelt werden.
- Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neudrossenfeld dargestellten Nutzungen der Fl.-Nrn. 522 (Teilfläche) und 526 (Teilfläche) im Ausmaß von 2,17 ha soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in Flächen für Landwirtschaft umgewandelt werden.



### 2. Planungsanlass und Planungserfordernis, derzeitige Situation

Die Gemeinde Neudrossenfeld hat den Bedarf an denen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen reflektiert. Nachdem sich im Bereich „Kreuzstein“ und „Neuenreuther Straße“ eine bauliche Entwicklung mangels Zurverfügungstellung von Grundstücken nicht darstellen lässt und ein Vorhabenträger im Bereich „Hintere Gemeinde“ eine Bauleitplanung anstrebt, wurde das bedarfsoorientierte Entwicklungskonzept der Gemeinde Neudrossenfeld neu überdacht.

Die im Flächennutzungsplan vorhandene Wohnbaufläche im Bereich „Kreuzstein“ und „Neuenreuther Straße“ wird in Flächen für Landwirtschaft umgewandelt, hingegen werden die im Bereich „Hintere Gemeinde“, „Höhe“, „Gutenbergstraße“ und „Kulmbacher Straße“ an eine künftige Entwicklung mit Gebietsabstufung von Gewerbe- zu Misch- und Wohnbauflächen angepasst.

Eine verbindliche Bauleitplanung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt bedarfsoorientiert und mit Maß und Ziel.

## Raumordnung

Die Gemeinde Neudrossenfeld gehört zur Region Oberfranken-Ost, zum Mittelbereich Kulmbach. „Insbesondere sollen in allen Mittelbereichen einer weiteren Abwanderung entgegengewirkt und die Voraussetzungen für eine Zuwanderung verbessert werden.“, so das Zitat aus den Überfachlichen Zielen (A), II. Raumstruktur, Punkt 1.3 Regionalplan-Ost.

Der Ort zählt in der Raumstruktur zum Grundzentrum (Regionalplan Oberfranken-Ost, Karte 1 Raumstruktur). Unter den Fachlichen Zielen (B), II. Siedlungswesen, Punkt 1.4 wird folgendes benannt: „In den ländlichen Regionen, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, soll die Siedlungsentwicklung zur Stärkung der zentralen Orte sowie der Entwicklungsachse beitragen.“

## Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft

Die Planung sieht die Ausweisung als WA für Wohnbebauung und zur Abgrenzung an die ausgewiesenen Gewerbeflächen MI für Mischnutzung vor. Das Gebiet grenzt an vorhandene Bebauung an. Lage und Topografie sind für die Nutzung gut geeignet.

Die Haupterschließung erfolgt über bestehende Orts- und Kreisstraßen. Die Erschließung wird im Zuge der weiteren Bauleitplanung in den Planabschnitten neu angelegt

Die spätere Bebauungsplanung muss Festsetzungen im Bereich der Grünordnung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichmaßnahmen vorsehen. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

## Einfügung in Umgebung

„Sich-Einfügen“ bedeutet, dass ein Bauvorhaben / Plangebiet einen sich aus der näheren Umgebung abzuleitenden Rahmen in Bezug auf Lage und Anordnung, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise einhält.

Unter Berücksichtigung und Prüfung der Einfügungskriterien fügt sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild ein. Kompensierungsmaßnahmen werden in der Umweltprüfung ebenfalls behandelt. Der spätere Eingriff in das Landschaftsbild ist unter Beachtung von Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen als verträglich zu bezeichnen.

## **Erschließung**

Die Erschließung erfolgt zunächst über die Ortsstraße Hintere Gemeinde. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. In der Ortsstraße Hintere Gemeinde muss ein Schmutzwasserkanal errichtet werden, der in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Kulmbacher Straße einleiten kann. Das Schmutzwasser wird letztendlich der Kläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Rotmaintal zugeführt. Auch soll hierüber die Anbindung an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH und an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom erfolgen.

Das Niederschlagswasser soll in den Erlgraben als Vorfluter eingeleitet werden. Die Einleitungs- und Rückhaltenachweise werden in gesonderten Wasserrechtsfahnen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erbracht.

In den weiteren Erschließungsabschnitten kann eine Verbindung an die Gutenbergstraße sowie an die Waldauer Straße erfolgen. Dadurch ist das Gebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Wasserversorgung wird durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Neudrossenfeld aus dem Tiefbrunnen Pechgraben sichergestellt.

## **Biotope**

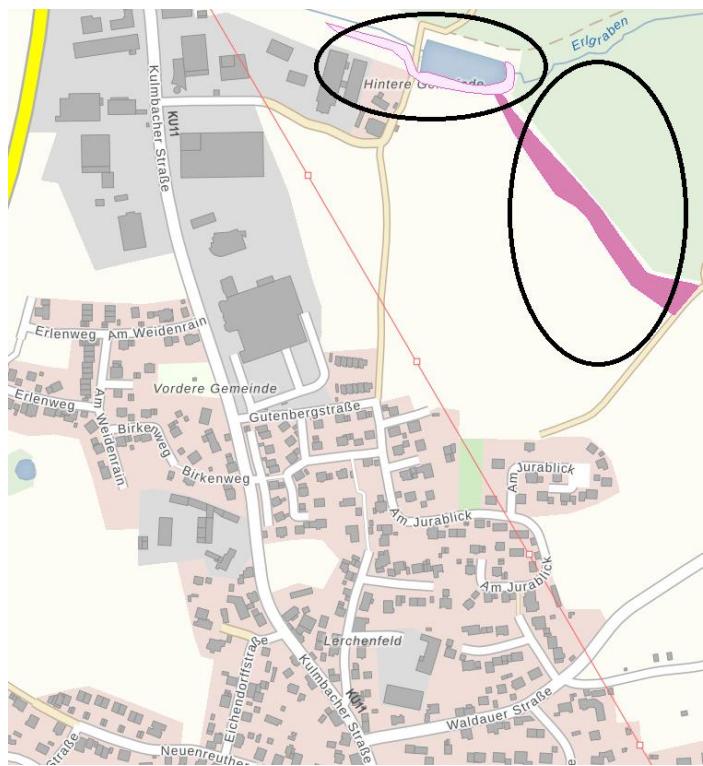
Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich zwei Biotope:

### **Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)**

Biotophaupt Nr.	5935-1047
Biotopteilflächen Nr.	5935-1047-002
Überschrift	Ufergehölz und Extensivwiesen am Rand einer bewaldeten Keupersandstein-Kuppe (Pfarr-Wald).
Hauptbiotoptyp	Gewässer-Begleitgehölze, linear (100 %)

### **Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)**

Biotophaupt Nr.	5935-1047
Biotopteilflächen Nr.	5935-1047-001
Überschrift	Ufergehölz und Extensivwiesen am Rand einer bewaldeten Keupersandstein-Kuppe (Pfarr-Wald).
Hauptbiotoptyp	Artenreiches Extensivgrünland / 6510 (95 %)
Weitere Biotoptypen	Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (5 %)



Die Biotope sind zu erhalten. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden diese nicht beeinträchtigt.

### **Umweltprüfung / Umweltbericht**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Gem. § 19 BNatSchG sind zu Bauleitplänen landschaftspflegerische Fachbeiträge zu erstellen. Da es sich bei der Durchführung des Planverfahrens zur 82. Änderung um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, wird keine Ausweisung von Ausgleichsflächen erforderlich.

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG -Bau sind für die Änderung des Bebauungsplanes die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Auf den Umweltbericht für den Bebauungsplan „Wohnen am Erlgraben“ vom 10.08.2023 wird verwiesen. Dieser wird Bestandteil der Begründung.

### **Immissionsschutz**

Es ist im Rahmen des Bebauungsplanes Wohnen am Erlgraben ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden, welches zu dem Ergebnis kommt, dass es keine Konflikte zwischen der zukünftigen bzw. jetzigen Bebauung / Nutzung und dem Bestand geben wird. Im Rahmen weiterer Bauleitplanungen sind ggf. weitere Untersuchungen durchzuführen.

## **Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Um der Wohnraumnachfrage und -vorsorge in der Gemeinde Neudrossenfeld nachhaltig nachkommen zu können, ist der Zugriff auf Außenbereichsflächen notwendig. Die Gemeinde Neudrossenfeld verfolgt eine sukzessive Innenentwicklung. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind jedoch weitgehend ausgeschöpft. Größere Flächenpotenziale im Innenbereich bestehen nicht.

Gebäudeleerstände bzw. Baulücken stehen nicht in ausreichendem Umfang im Zugriff, um dem Wohnraumbedarf decken zu können. Andere verfügbare Nachverdichtungspotenziale sind ebenfalls nicht vorhanden.

## **Hinweise zu Emissionen aus der Landwirtschaft:**

Auf Emissionen aus der Landwirtschaft im Allgemeinen, auf Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm, Gerüche, etc. aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird hingewiesen. Während der Erntezeit ist mit Lärm durch Fahrzeuge in den Abend-, Nacht- und Feiertagsstunden zu rechnen.

## **Hinweis zum Einleiten von Niederschlagswasser:**

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser / in Gewässer bedarf der Erlaubnis, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) oder in das Grundwasser (TRENGW) nicht eingehalten werden.

## **Hinweise zum Bodenschutz / Grundwasser:**

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutterboden und kulturfähiger Unterboden zu separieren und jeweils getrennt zu lagern und zu verwerten. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915, der DIN 18300 und der DIN 19731 zu berücksichtigen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial aber auch bei benötigtem Verfüllmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg bzw. Einsatzzweck die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 oder DepV) maßgeblich. Die jeweils geltenden materiellen Vorgaben (auch an Beprobung, Untersuchung und Untersuchungsumfang) sind zu beachten. Überschüssiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden ist möglichst ortsnah innerhalb der gleichen bodenkundlichen Einheit zu verwerten. Eine ggf. notwendige Materialeinbringung (z.B. Auffüllung) richtet sich im Regelfall nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzgesetzgebung, d.h. nach § 12 BBodSchV bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht bzw. nach LAGA M 20 (1997) bei Materialeinbau in technischen Bauwerken. Die jeweils geltenden Anforderungen an die Materialeignung sind zu beachten.

## **Hinweise zum Bodenschutz / Altlasten:**

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN

19731 zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutterboden und kulturfähiger Unterboden zu separieren und jeweils getrennt zu lagern und zu verwerten. Treten im Zuge der Erschließungsarbeiten und der weiteren Tiefbauarbeiten Verdachtsmomente auf, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen gemeinsam abzusprechen. Aufzeichnungen auf Ablagerungen oder Altlasten liegen nicht vor.

Der besondere Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Aushub ist sorgfältig und entsprechend dem Bodenschutzrecht zu behandeln. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Überschüssiges Oberbodenmaterial und, sofern angetroffen, kulturfähiges Unterbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Die gesetzlichen Vorgaben nach dem Bundesbodenschutzgesetz, der Bundesbodenschutzverordnung, dem Baugesetzbuch und den DIN Vorschriften (u.a. DIN 18915 und 19731) sind entsprechend zu berücksichtigen und einzuhalten. Baustelle und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden ist.

Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch Planung und Organisierung des Bauablaufes ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken (Vermeidung von Bodenverdichtung). Nach Durchführung der eigentlichen Baumaßnahme sind entstandene Bodenverdichtungen durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen und die Böden ihrer funktionalen Leistungsfähigkeit wiederherzustellen.

Ein besonderes Augenmerk ist auch darauf zu legen, unbelasteten Boden vor jeglicher Verunreinigung zu schützen und somit auch bei den anstehenden Baumaßnahmen entsprechende Sorgfalt walten zu lassen. Treten im Zuge der Erschließungsarbeiten und der weiteren Tiefbauarbeiten Verdachtsmomente auf, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen gemeinsam abzusprechen. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Aushub ist sorgfältig und entsprechend dem Bodenschutzrecht zu behandeln.

#### **Hinweise zu Vorsorgemaßnahmen bei Starkregen:**

Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoss dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegenden Räumen sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemeinen Regeln der Technik vorzusehen. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an der Bebauung durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherrn (§ 5 Abs. 2 WHG). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in das Bauwerk dauerhaft verhindert. Eine Ableitung von Oberflächenwasser in Nachbargrundstücke und öffentliche Flächen ist verboten.

#### **Hinweise zu Blühstreifen, Pflanzenschnitt, Drainagen:**

Die Grün- und Rasenfläche sollte mit Insektenfreundlichen Samenmischungen angesät werden. Die Fläche, bzw. mind. 10% der Grün- und Rasenfläche, sollte nicht vor dem 15. Juni gemäht werden. Die Anlage eines ganzjährigen Blühstreifens bestehend aus einer ganzjährigen blühenden Blühmischung mit ausschließlich heimischen Arten wird begrüßt. Die Funktionstüchtigkeit der

Grundstücksentwässerungen einschließlich Drainagen muss während und nach der Bauzeit sichergestellt sein. Berührte Drainagen sind im Einvernehmen mit den Grundstücksbesitzern und Grundbewirtschaftern funktionstüchtig umzugestalten. Eine Einfriedung der eingezogenen Grundstücke darf keine negativen Aspekte der Schattenwirkung als auch des Nährstoffentzuges auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke abwerfen. Es ist darauf zu achten, dass die Bepflanzung die gesetzlichen Abstandsfläche zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einhält. Die Pflege und das Zurückschneiden des Überhangs sind durch den Eigentümer durchzuführen.

Neudrossenfeld, 09.10.2023

Hübnér  
Erster Bürgermeister