



**Erläuterungsbericht der Projektleitung
zum Zusammenlegungsplan nach § 97 FlurbG**



Lage des geplanten Rückhaltssystem im westlichen Verfahrensgebiet

Bamberg, den 21.11.2025

Siegfried Käß

Vorsitzender der Teilnehmergeinschaft Waldau

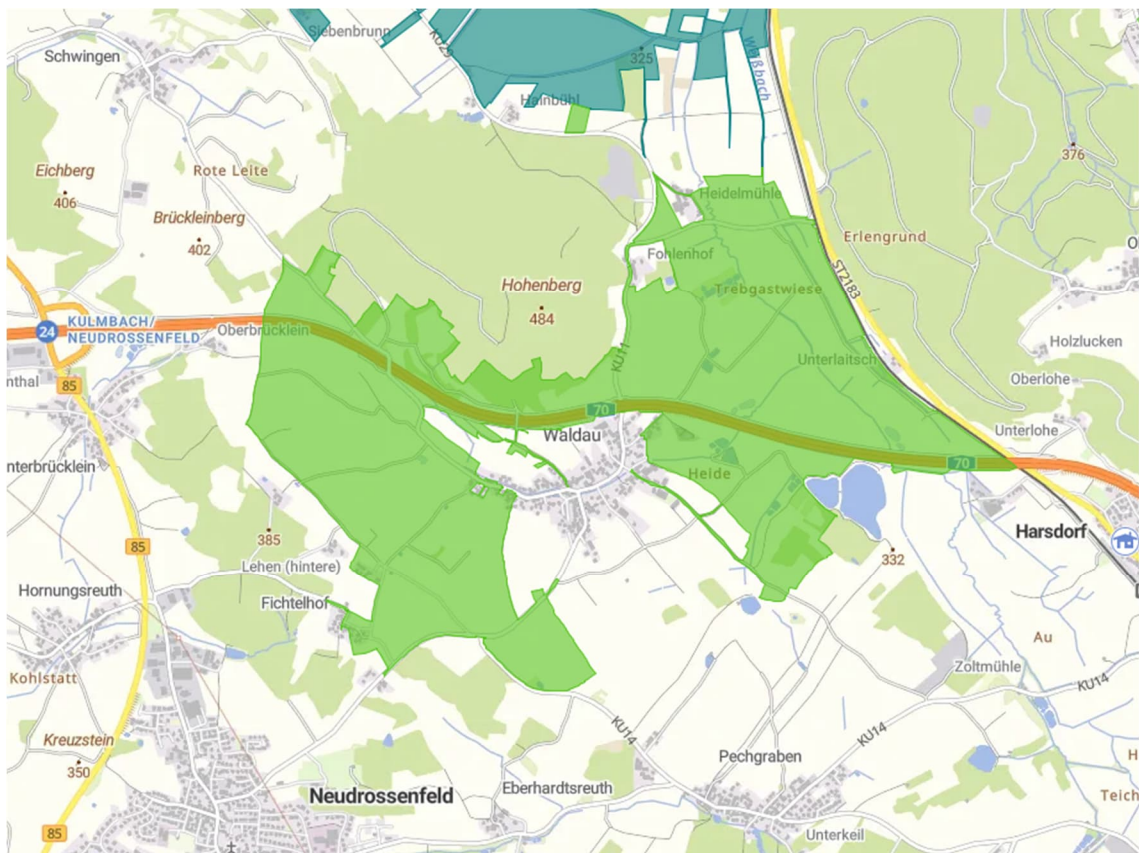
1. Das Verfahren Waldau

1.1 Rechtsgrundlagen

Das Beschleunigte Zusammenlegungsverfahren Waldau wurde mit Beschluss der Direktion für Ländliche Entwicklung Oberfranken vom 02.01.2001 nach §§ 91 und 93 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) angeordnet.

1.2 Verfahrensgebiet

Das Zusammenlegungsgebiet hat eine Fläche von ca. 380 ha mit ca. 100 Besitzständen. Es liegt in den Gemarkungen Lindau, Harsdorf, Pechgraben und Neudrossenfeld. Es umfasst Teile der Gemeinden Neudrossenfeld und Harsdorf im Landkreis Kulmbach. Es befindet sich zwischen den Verdichtungsräumen Kulmbach und Bayreuth. Das Verfahrensgebiet liegt etwa drei Kilometer nordöstlich von Neudrossenfeld im Regierungsbezirk Oberfranken. Das Dorfgebiet ist nicht beteiligt; Maßnahmen der Dorferneuerung werden nicht durchgeführt.



Verfahrensgebiet (grün, unmaßstäblich)

Der Landschaftsraum um den Ortsteil Waldau gehört zum Naturraum "Obermainisches Hügelland". Prägend für dieses Gebiet ist zum einen die weitläufige Trebgastau im nordöstlichen Teil des Verfahrensgebiets mit ihren überwiegend grünlandgenutzten Talbereichen. Der Bereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Trebgasttal“, innerhalb dessen der geschützte Landschaftsbestandteil „Weiher- und Feuchtgebiet südlich von Fohlenhof“ ausgewiesen ist. Zum anderen stellt der südlich der BAB A 70 sowie westlich der Ortschaft gelegene Teil des Verfahrensgebiets eine überwiegend ackerbauliche genutzte Hügellandschaft dar. Waldau liegt in einer Insellage in einem geschützten, d. h. von Waldgürteln umgebenen Talkessel auf ca. 330 m Meereshöhe.



Verfahrensgebiet (Luftbild, unmaßstäblich)

Weitere Karten zum Verfahren Waldau und Informationen zur Ländlichen Entwicklung können auf der Homepage der Gemeinde Neudrossenfeld eingesehen werden: <https://www.neudrossenfeld.de/index.php?id=75>

1.3 Verkehrsanbindung

Die überörtliche Verkehrsanbindung wird durch die nördlich innerhalb des Verfahrensgebiets verlaufende Bundesautobahn A 70 und Bundesstraße B 85 im Westen gewährleistet.

Die Ortschaft Waldau wird durch die Kreisstraße Kr KU 11 von Neudrossenfeld nach Trebgast bzw. Kr KU 29 Lindau an das Straßennetz angeschlossen. Im Nordwesten führt eine Gemeindeverbindungsstraße (GV-Straße) nach Schwingen und im weiteren Verlauf zur B 85.

Eine Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs gibt es nicht. Lediglich der Schulbus bringt die Schüler in das benachbarte Neudrossenfeld. Die Bewohner sind auf eigene Verkehrsmittel oder Fahrgemeinschaften angewiesen.

In der Ortslage Waldau gibt es kaum überregionalen Durchgangsverkehr, da die Hauptverbindungsstraßen tangential am Ort vorbeiführen. Der landwirtschaftliche Verkehr muss allerdings den Ort regelmäßig mit großen Fahrzeugen durchfahren, da gut ausgebaute rückwärtige Ringwege fehlen. Daran wird sich in naher Zukunft nichts ändern, da die sogenannten Hofzüge der Ortslage auf Wunsch der Grundbesitzer nicht im Verfahrensgebiet liegen und somit keine Bodenordnung möglich ist. Für Entlastung sorgen die im Zuge der Grunderneuerung der BAB A 70 entstandenen Baustraßen, die weitestgehend bestehen blieben und das landwirtschaftliche Wegenetz ergänzen sowie die neuen Begleitwege entlang der Autobahntrasse. Die Freigabe der runderneuerten BAB A70 erfolgte im Dezember 2014. Anschließend erfolgte die vermessungstechnische Nachbearbeitung durch die Teilnehmergeinschaft Waldau, die den Ausbau bodenordnerisch unterstützt hat.

2. Verfahrensstand – weiterer Ablauf

Im Herbst 2011 wurden die neuen Flurstücke in die Örtlichkeit übertragen. Das Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken hat am 31.10.2011 die vorläufige Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG erlassen.

Die formelle Bekanntgabe des Zusammenlegungsplans, Teil 1 erfolgte Mitte 2020. Die Bekanntgabe des Teil 2 ist für 2026 vorgesehen. Nach Fertigstellung der unter 3. beschriebenen Maßnahmen soll das Verfahren Waldau zügig zum Abschluss gebracht werden.

3. Planungen der Teilnehmergeinschaft in der Flur

3.1 Bisherige Bauabschnitte

Wichtige Anmerkung: In einem Beschleunigten Zusammenlegungsverfahren nach §§ 91ff FlurbG wird ein Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan (§ 41 FlurbG) aufgestellt (§ 97 Satz 4 FlurbG). Die Anlagen und Maßnahmen werden später im Zusammenlegungsplan dargestellt. Falls die Errichtung oder der Betrieb der geplanten Anlagen oder die Durchführung von Maßnahmen einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung nach anderen Gesetzen bedürfen, ist diese bei der nach allgemeinen Regeln zuständigen Behörde einzuholen.

Die Maßnahmen des ersten und zweiten Bauabschnitts (Fertigstellung im Herbst 2006) wurden am 17.05.2004 mit den Trägern öffentlicher Belange vor Ort besprochen und abgestimmt.

Nach der Neuverteilung der Grundstücke im Jahr 2011 wurde im Sommer 2013 der zweite Grüntermin abgehalten. Die Fertigstellung der Maßnahmen erfolgte in den Jahren 2016 mit 2018.

3.2 Restmaßnahmen

Die Teilnehmergeinschaft Waldau beabsichtigt nun als letzte Maßnahme aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes die Neuanlage eines Rückhaltesystems im westlichen Verfahrensgebiet im Bereich des Abfindungsflurstücks 2762 Gmkg. Lindau. Dieses soll künftig zu einem

verzögerten Abfluss des Oberflächenwassers beitragen (MKZ 517046 Rückhaltebecken, 213021 Rohrleitung, 212016 ökologischer Graben).

Sämtliche Maßnahmen sind im Anlagen- und Maßnahmenverzeichnis MKZ-bezogen näher erläutert. Auf die umfänglichen Entwurfsunterlagen (inkl. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung – BayKompV) des Büros Ingenieur-Team aus Bayreuth wird verwiesen.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens im Jahr 2004 wurde mit Bescheid des Landratsamts Kulmbach vom 08.11.2005, Az. S 430-6323/Ka eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser aus Flurbereinigungswegen durch die Teilnehmergeinschaft Waldau in den Schlitterbach/namenlosen Graben zum Schlitterbach erteilt. Die Erlaubnis endet zum 31.12.2025.

Für die geplanten Maßnahmen ist ein neues wasserrechtliches Erlaubnisverfahren zur Genehmigung der Einleitung von Niederschlagswasser gemäß Art. 15 „Bayerisches Wassergesetz“ BayWG auf den Weg zu bringen. Die Erstellung der Unterlagen erfolgt auf Basis der neu geplanten Maßnahmen sowie der Maßnahmen des ersten Bauabschnitts. Die Teilnehmergeinschaft Waldau wird in Kürze ein Ingenieurbüro mit der Erstellung der einschlägigen Unterlagen beauftragen.