

Gemeinde Neudrossenfeld



Landkreis Kulmbach

BEBAUUNGSPLAN „Baugebiet NEUENREUTH“
Beschleunigtes Verfahren
nach §13b BauGB in Verbindung mit 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss vom 11.11.2019
Billigungs- / Auslegungsbeschluss vom
Satzungsbeschluss vom

BEGRÜNDUNG zum Entwurf

Aufgestellt:

Gemeinde Neudrossenfeld
Vertreten d. 1. Bgm. Harald Hübner
Adam-Seiler-Straße 1
95512 Neudrossenfeld

Fon 09203 9930
Fax 09203 99319

Harald Hübner, 1. Bürgermeister

Bearbeitet:

A+I Ingenieurbüro GmbH
Astrid Kromer-Ott
Am Jurablick 10
95512 Neudrossenfeld

Fon 09203 97399-25
Fax 09203 97399-27

Astrid Kromer-Ott, Architektin



Stand: 20.02.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	3
2. Bestehende Bauleitplanung.....	4
3. Bestandssituation.....	6
4. Standortanalyse	7
5. Planung.....	8
6. Zielsetzung	11
7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	12

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Neudrossenfeld möchte auf Anfrage eines Vorhabenträgers im Ortsteil Neuenreuth am Main ein neues Baugebiet zur Wohnbebauung ausweisen.

Da die Grundfläche weniger als 10.000 Quadratmeter beträgt und sich im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, wird das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB in Verbindung mit §13a BauGB angewendet.

Im beschleunigten Verfahren erfolgt keine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB. Die Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB findet Anwendung im Hinblick auf die dem Vermeidungsgebot beruhenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Der Bebauungsplan kann vor Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der von der Darstellung abweichende Flächennutzungsplan wird später im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. (2) Punkt 2) geändert bzw. angepasst.

Die Gemeinde möchte den Familien der Ortschaft und Umgebung eine Baumöglichkeit bieten und damit der Abwanderung – aufgrund von fehlendem Wohnraum und Baugrundstücken - entgegenwirken. Der Ortsteil Neuenreuth ist trotz seiner ländlichen Lage über die KU11 und die Bundesstraße B85 optimal an das Straßennetz mit naheliegender Autobahnanschluss und an die naheliegenden Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Neudrossenfeld angeschlossen. Die Größe des Baugebietes ist proportional und verhältnismäßig zum Ort angesetzt. Lage und Größe sind unbedenklich.

Die Gemeinde sieht deshalb für die Planfläche die Ausweisung eines neuen Baugebietes vor.

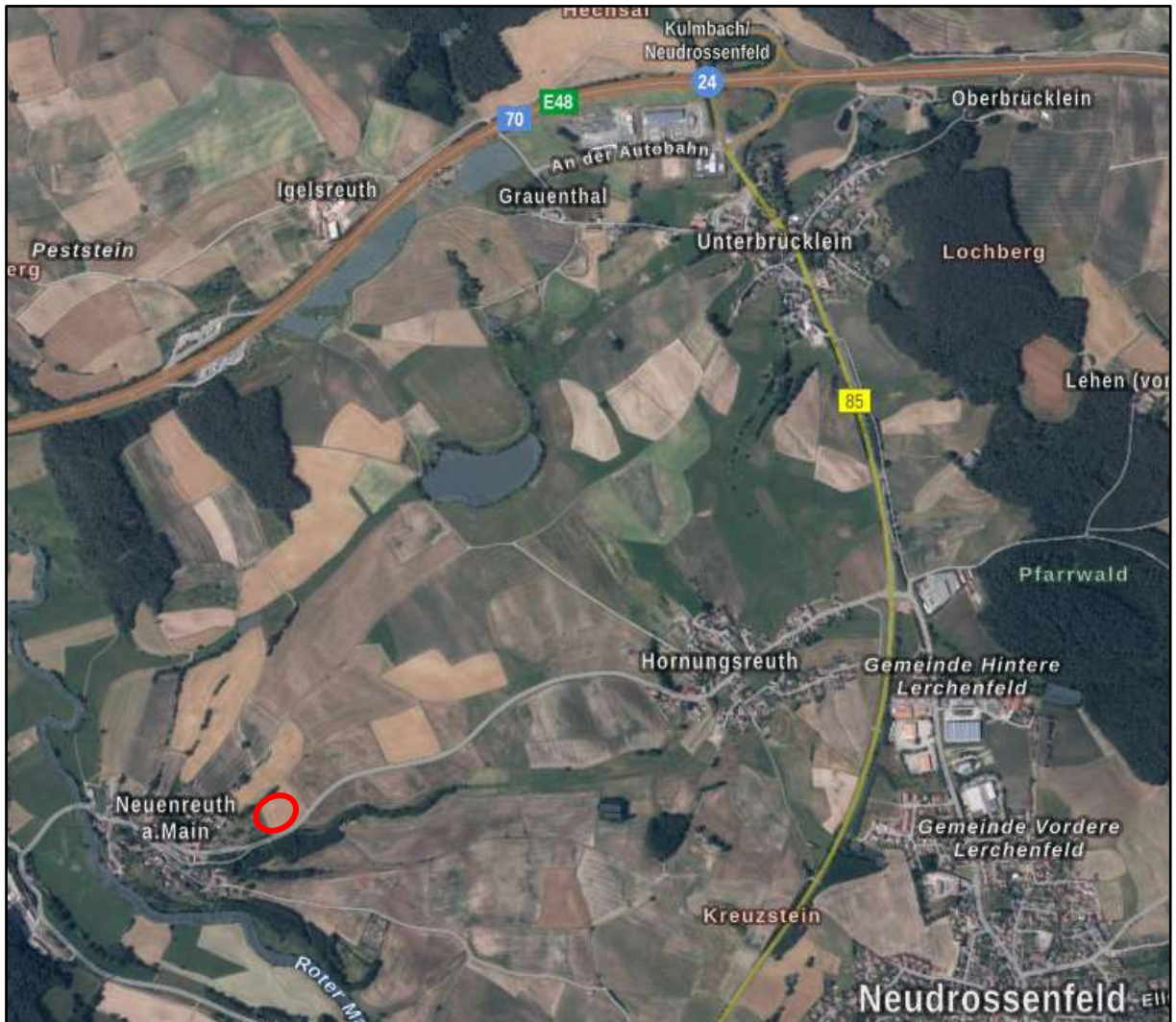
Demgemäß hat der Gemeinderat der Gemeinde Neudrossenfeld in seiner Sitzung am 11.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §13b BauGB in Verbindung mit §13a BauGB gefasst.

2. Bestehende Bauleitplanung

Das Plangebiet besteht aus der Fl.-Nrn. 70/5, Gemarkung Neuenreuth.

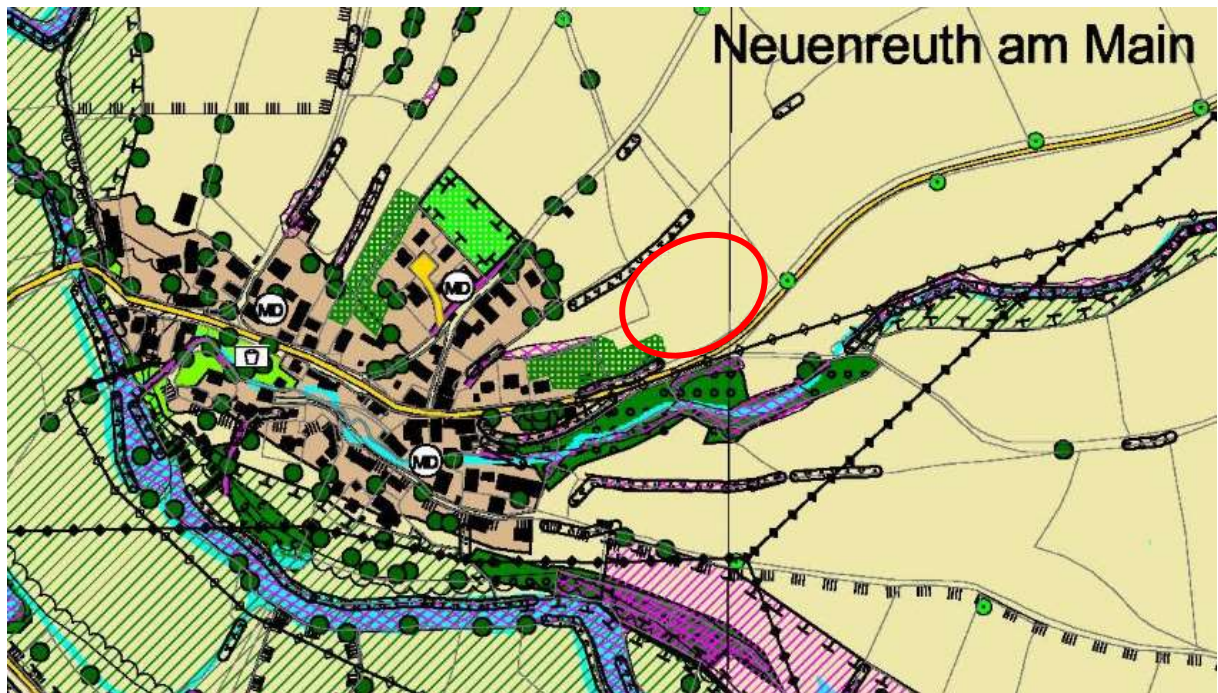
Das überplante Gebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 1,25 ha (Geltungsbereich).

Übersicht Luftbild / Bayernatlas (o.M.):



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neudrossenfeld ist die Planfläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Auszug Flächennutzungsplan / Landschaftsplan OT Neuenreuth (o.M.):



3. Bestandssituation

Der Ort Neuenreuth am Main wird durch die KU 11 erschlossen, an der sich beidseitig Wohnbebauungen und vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe befinden.

Das Plangebiet liegt nördlich der KU 11 und schließt östlich an bestehende Bebauung an. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neuanzulegende Stichstraße.

Aktuell stehen für bauwillige Interessenten keine Grundstücke zur Verfügung. In Neuenreuth erfolgte die letzte (und einzige) Ausweisung von Bauflächen im Jahr 1993 in Form eines Bebauungsplanes (Neuenreuth am Main, Bebauungsplan Nr.1), der fünf Parzellen vorsah. Diese kleine Ansiedelung liegt in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Die geplante Wohnbauentwicklung im Norden des Ortes könnte in der Zukunft zusammengeführt werden (Entwicklungsmöglichkeiten).

Interesse an Baugrundstücken in Neuenreuth als auch im Gemeindegebiet Neudrossenfeld wurde bereits mehrfach bekundet.

Auszug Bayernatlas Luftbild OT Neuenreuth (o.M.):



4. Standortanalyse

Bevor der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss fasste, wurden alternative Standorte im Gemeindegebiet Neudrossenfeld betrachtet.

Wichtig sind Lage, wirtschaftliche infrastrukturelle Erschließung, städtebauliche Aspekte (Einbindung in bauliche Gefüge), und nicht zuletzt die Verfügbarkeit.

Neuenreuth ist – wie schon erwähnt – verkehrstechnisch gut erschlossen. Der Hauptort mit den Nahversorgungseinrichtungen ist problemlos zu erreichen.

Das Baugebiet schließt an die bauliche Lage des bebauten Ortsrandes Neuenreuths an. Da der Ort eher ländlich strukturiert ist, sind hier Grundstückseinheiten mittlerer bis größerer Größe gut planbar und umsetzbar, und können so für Wohngebäude mit Nebengebäude genutzt werden.

Emissionen aus der Landwirtschaft:

In der Ortschaft Neuenreuth befinden sich landwirtschaftliche Betriebe.

Zu bewirtschaftende Felder schließen unmittelbar an das Plangebiet an. Auf Emissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen.

5. Planung

Planinhalt:

Der Geltungsbereich beträgt ca. 1,25 ha.

Darin enthalten sind Bauflächen, private Grünflächen, öffentliche Grünflächen (auch als Flächen der Wasserwirtschaft) und Straßenverkehrsflächen.

Die Festsetzungen sehen vor:

- MD – Allgemeines Dorfgebiet;
Vorrangig wird Wohnnutzung zugelassen nach §5 Abs. 2, Sätze 1 – 3 BauNV;
Ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach §5 Abs. 3 BauNV werden ausgeschlossen
- GRZ 0,4 und GFZ 0,8
- Offene Bauweise
- II Geschosse (2 Vollgeschosse als Obergrenze) als EG+DG mit SD (DN 38-48°) oder EG+1.OG mit PD (10-30°)
Maximale Firsthöhe 10 m bei SD bzw. 9 m bei PD
- Überbaubare Flächen innerhalb der Baulinien (8 Parzellen)
- Neu anzulegende Bepflanzung (Pflanzgebote)

Eine Verlegung der OD-Grenze bzw. des Ortsschildes ist zu überprüfen.

Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ findet Anwendung im Hinblick auf die dem Vermeidungsgebot beruhenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Aussagen im Hinblick auf Vermeidungsmaßnahmen sind in den vorgeschlagenen Maßnahmen berücksichtigt (Sammlung von Regenwasser, Pflanzgebot).

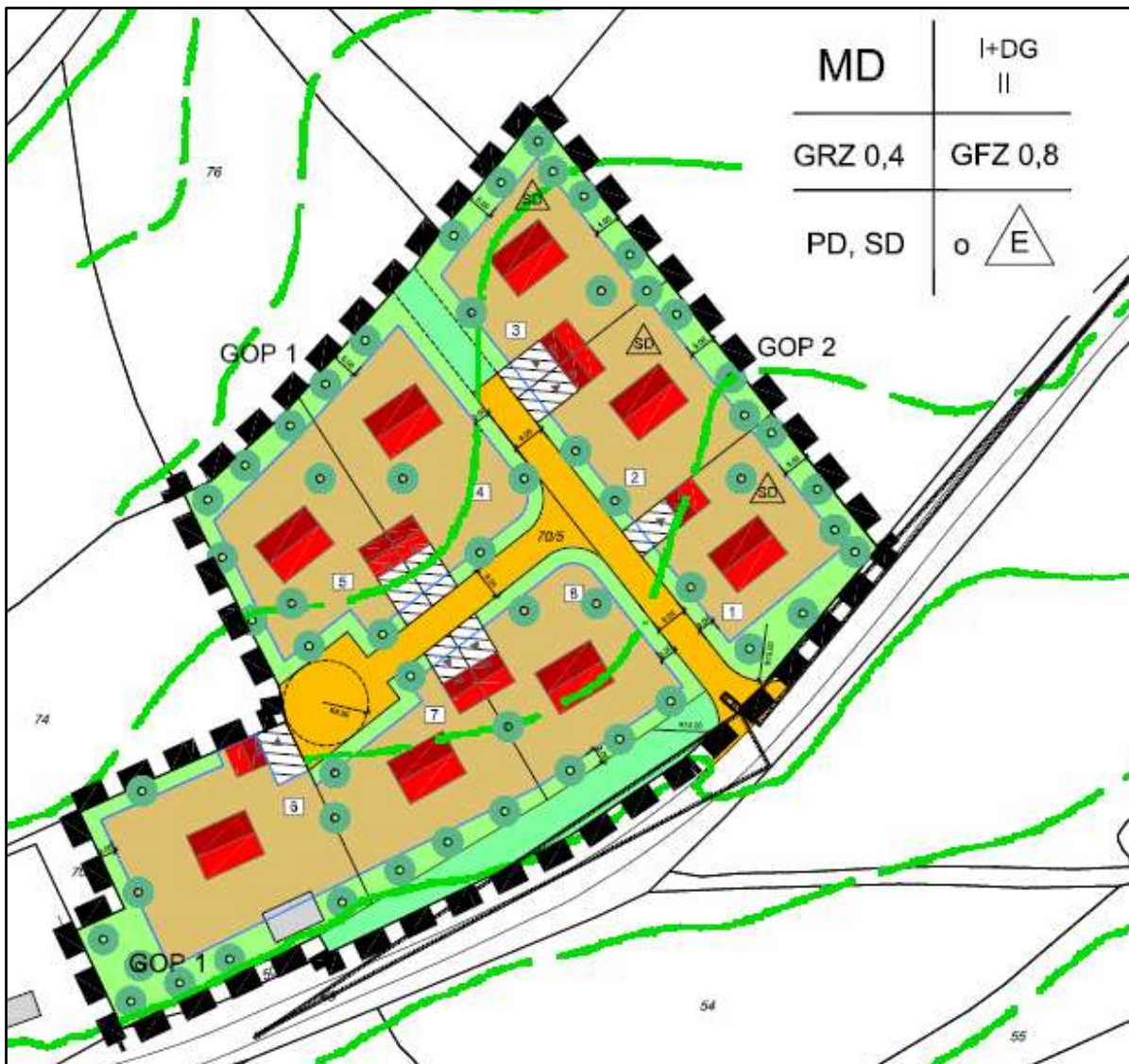
Folgende Festsetzungen stellen Vermeidungsmaßnahmen für Eingriffe in das Landschaftsbild und zur Vermeidung einer naturfernen Gartengestaltung und Bodenversiegelung dar und werden entsprechend festgeschrieben:

- Für die Farbgestaltung aller Fassaden ist eine der Umgebungsbebauung entsprechende Farbwahl zu treffen. Die Farbgestaltung des Außenputzes ist in hellen gedeckten (pastellfarbenen) Tönen auszuführen. Grelle (signalfarbene) Farbtöne sind nicht ortstypisch und zu unterlassen. Spiegelnde Oberfläche sind zu vermeiden.

Eine andere Farbwahl ist rechtzeitig vor ihrer Ausführung mit der Gemeinde und dem Landratsamt abzustimmen.

- Die nicht überbauten Flächen sind als Hausgarten landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche mit Stauden und Gehölzen zu gestalten.
- Die privaten Ortsrandpflanzungen von 3 m bzw. 5 m Breite sind als geschlossener (Baum-) Heckenbestand aus einheimischen Baum- und Straucharten auszubilden, der eine eingrünende Wirkung entfaltet.
- Für Obstbäume sind Hochstämme zu wählen. Im Hinblick auf eine standortgerechte und regionale Sortenauswahl wird auf die Untere Naturschutzbehörde Landratsamt Kulmbach verwiesen.

Auszug Entwurf Bebauungsplan „Baugebiet Neuenreuth“ (o.M.):



Infrastruktur

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der KU 11 auf eine neu zu planende Erschließungsstraße. Die Erschließung im Baugebiet berücksichtigt eine mögliche Erweiterungsoption im Norden. Im Westen ist eine Wendeanlage vorgesehen.

Die neue Einmündung auf die KU 11 wird im Zuge der Ausführungsplanung vom Ingenieurbüro im Einvernehmen mit dem zuständigen Stellen geplant.

Die öffentliche Wasserversorgung von Neuenreuth am Main erfolgt über die Lindauer Gruppe / Versorgung mit FWO-Wasser und ist in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht sichergestellt. Das Abwasser wird über das bestehende Trennsystem des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Rotmaintal abgeführt. Zum Zwecke des Rückhaltes von Regen- und Oberflächenwasser ist eine Rigolen-Anlage im Plangebiet angedacht. Zusätzlich wird aus ökologischer Sicht empfohlen, gesammeltes unverschmutztes Niederschlagswasser in Zisternen (mind. 0,5 m³ Rückhalt pro 100 m² Grundstücksfläche, Mindestgröße 6 m³) zu speichern und als Brauch- oder Gießwasser zu nutzen.

Im Zuge der Erschließung werden neue Zuleitungen gelegt und ein Regenrückhalt mit aufgeplant. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie die Grundstücksanschlüsse müssen im Zuge der Erschließung errichtet werden.

6. Zielsetzung

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. Unter den Fachlichen Zielen (B), II. Siedlungswesen, Punkt 1.3 wird benannt, dass „... die Siedlungsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen dem jeweiligen zentralen Ort und den übrigen Gemeinden erfolgen ... soll“.

Demzufolge plant die Gemeinde Neudrossenfeld bzw. der Vorhabenträger das Baugebiet Neuenreuth in beschriebener Lage und Größe.

Bebauungsstruktur:

Die neue Baufläche mit einem Geltungsbereich von ca. 1,25 ha (inklusive Straßenverkehrsflächen) ist von der Struktur, der Größe und den Festsetzungen an die umliegende Bebauung angepasst. Die Größe des Baugebietes ist proportional und verhältnismäßig zum Ort angesetzt.

Bedarf:

Die Gemeindeverwaltung bekommt verstärkt Nachfragen von Bauwilligen, vor allem jungen Leuten aus der Region. Zum jetzigen Zeitpunkt kann im Ortsteil Neuenreuth bzw. in der ganzen Gemeinde Neudrossenfeld kein Baugrundstück angeboten werden.

Die Gemeinde möchte den Familien der Ortschaft eine Baumöglichkeit bieten und damit einer Abwanderung aus dem ländlichen Raum – aufgrund von fehlendem Wohnraum – entgegenwirken, und auch Neubürger ansprechen.

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweis zu § 13, 13a, 13b Vereinfachtes Verfahren (BauGB)

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 BauGB Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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 und der landwirtschaftlichen Tierhaltung wird hingewiesen.

Hinweise zum Bergbau

Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Hinweise zu Bodendenkmalpflegerischen Belangen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige -, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.