



Bebauungsplan

„Wohnen am Erlgraben“ Hintere Gemeinde 95512 Neudrossenfeld

Begründung

Stand: 26.10.2023

Neudrossenfeld, den _____

Harald Hübner
Erster Bürgermeister
Gemeinde Neudrossenfeld

Begründung:

1. Anlass und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis
2. Städtebauliche Ziele
3. Alternativenprüfung
4. Beschreibung des Plangebietes
5. Geltungsbereich
6. Flächenbilanz
7. Erschließung
8. Flächennutzungsplan
9. Immissionen
10. Umweltschutz
11. Weitere Hinweise
Träger öffentlicher Belange

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis

Aktuell ist die Nachfrage Bauwilliger nach entsprechenden Baugrundstücken im Gemeindebereich von Neudrossenfeld sehr groß.

Der nachhaltigen Innenentwicklung gemäß §1 Abs. 5 BauGB wird Rechnung getragen. Als Beispiele hierfür können die Bebauungspläne „Am Weidenrain BA II“, „An den Rotmainauen“, „An der Kulmbacher Straße“ genannt werden, die in den letzten beiden Jahren aufgestellt worden sind. Gleiches gilt für die vorhabensbezogenen Bebauungspläne „Am Jurablick“, „Baugebiet Neuenreuth“ und das Baugebiet „Am Wald II“. Sämtliche Grundstücke sind hier bereits verkauft bzw. reserviert und werden in den nächsten Jahren einer Bebauung unterzogen. Durch das gemeindliche Leerstandsmanagement wurden im Jahr 2020 nicht nur die Leerstände, sondern auch die Verkaufs- und Tauschbereitschaft der Eigentümer abgefragt. Verkaufs- und Tauschbereitschaft besteht seitens der Eigentümer nicht. Vorrangige Möglichkeiten zur Innenentwicklung liegen derzeit nicht vor.

Neben dem Umstand, dass sich bereits Ortsansässige wie auch Auswärtige zur Realisierung ihrer Vorhaben für entsprechendes Bauland im Gemeindebereich interessieren, wirkt sich im Hinblick auf künftige Neuansiedlungen insbesondere die Lage zwischen den Oberzentren und Universitätsstädten Bayreuth und Kulmbach positiv für die Gemeinde Neudrossenfeld aus.

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass sich das Baugebiet aufgrund der attraktiven Lage und Nähe zur Autobahn kurzfristig mit entsprechender Bebauung füllen wird.

Der Vorhabensträger strebt durch die geplante Doppel- und Reihenhausplanungen, insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für junge Familien an.

Die Wohngebäude sollen die Anforderungen an ein nachhaltiges und energieeffizientes Bauen erfüllen. Dies soll neben den baulichen Maßnahmen mit Hilfe eines zentralen Nahwärmenetzes erreicht werden. Die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch eine Ringstraße und über die Zufahrtsstraße Hintere Gemeinde erschlossen. Über die inneren Erschließungswege, soll der zentral gelegene Kinderspielplatz nahezu gefahrlos erreicht werden können.

Damit soll der aktuell starken Nachfrage von Bauwerkern möglichst kurzfristig entsprechend Rechnung getragen werden. Primäres Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es hierbei, entsprechende Wohnbauflächen insbesondere für Wohnnutzung bereitzustellen.

Darüber hinaus soll ein Mischgebiet im Geltungsbereich östlich zu dem bestehenden Gewerbegebiet entstehen.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabensträgers, so dass die spätere Verfügbarkeit der Grundstücke gewährleistet ist.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer künftigen Bebauung zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Neudrossenfeld den Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

2. Städtebauliche Ziele

Durch das Baugebiet soll eine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Gemeindegebiet und unter Beachtung der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen möglicher Bauwerber erfolgen.

Durch relativ kleine Parzellen für eine Einzelhaus-, Doppelhaus- bzw. Reihenhausbebauung soll die verfügbare Fläche, zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, maximal ausgenutzt werden. Das Verhältnis aus versiegelter Fläche und geschaffenen Wohneinheiten ist dadurch sehr effektiv.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltungsvorschriften werden durch den Gemeinderat intensiv erörtert und im Rahmen der Planungshoheit festgelegt. Es soll bewusst eine Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten für die einzelnen Bauherren bestehen, ohne gleichzeitig wesentliche städtebauliche Aspekte für die künftige bauliche Entwicklung im Planbereich außer Acht zu lassen.

Neben großzügiger Baugrenzen wurde im Wesentlichen eine Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl und der Höhenentwicklung der Gebäude vorgenommen.

Die vorliegende Bauleitplanung trägt dem Gedanken des ISEK hinsichtlich einer verdichteten Bebauung durch die angedachten Reihen- und Doppelhäuser sowie einer gemeinsamen Heizzentrale Rechnung.

3. Alternativenprüfung

Die Gemeinde Neudrossenfeld hat sich in der Vergangenheit intensiv mit der Suche nach potenziellen Bauflächen beschäftigt. Es wurden zahlreiche Flächen im Gemeindegebiet untersucht und unter Berücksichtigung zahlreicher Faktoren geprüft.

In der Gemeinde sind aktuell kaum noch freie und vor allem verfügbare Bauplätze vorhanden.

Zur Deckung des Bedarfs an Bauflächen wurde im Jahr 2023 das Baugebiet „Am Wald II“ erschlossen. Da die dort geschaffenen Bauparzellen bereits vor Fertigstellung der Erschließungsanlage nahezu verkauft sind, wird die Ausweisung weiterer Flächen notwendig.

Aufgrund der attraktiven Lage des Baugebietes mit kurzfristiger Anbindung an die Bundesstraße 85 auf halben Weg zwischen Bayreuth und Kulmbach und direkter Anbindung an die Autobahn A70 an der Anschlussstelle 24 (Kulmbach-Neudrossenfeld) kann eine Zunahme der verkehrstechnischen Belastung des Ortskerns durch Ziel- und Quellverkehr weitgehend vermieden werden.

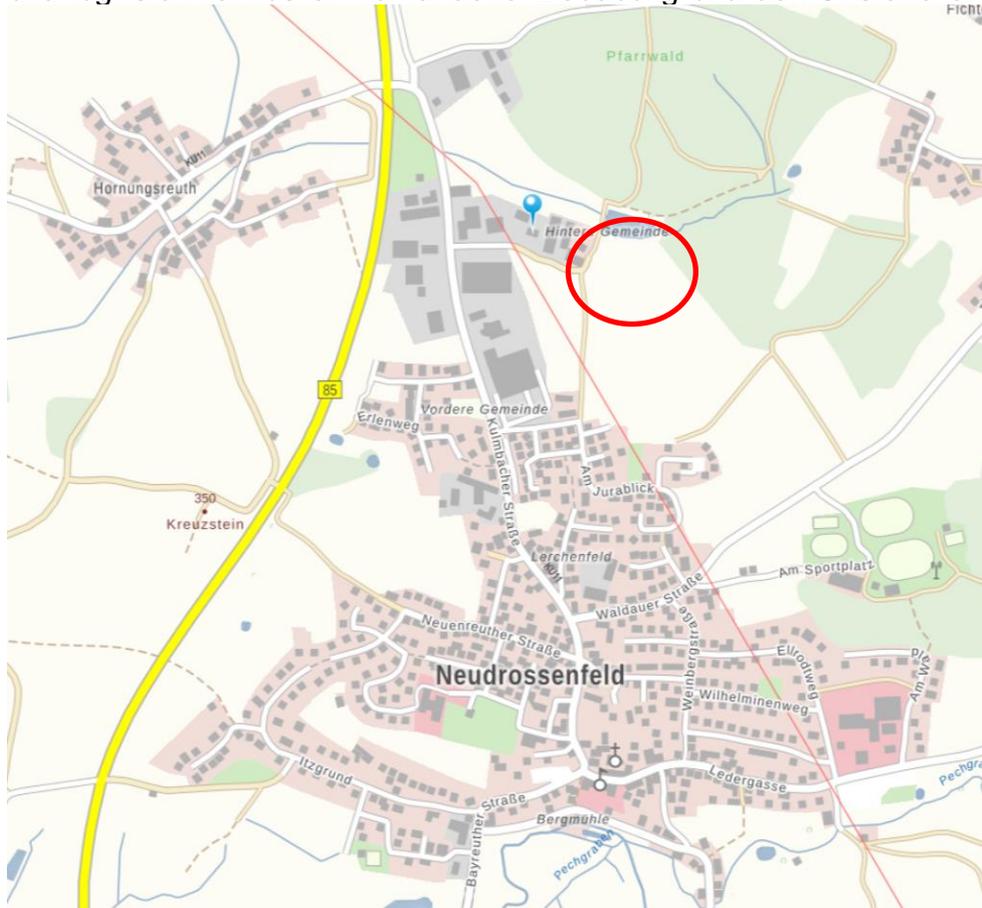
Des Weiteren unterstützen die zukünftigen Bewohner im Baugebiet den Erhalt und Fortbestand der Infrastruktur der Gemeinde.

Aufgrund dessen und aufgrund des geringen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der kurzfristigen Verfügbarkeit der Flächen wurde sich für das Gebiet „Wohnen am Erlgraben“ im weiteren Verlauf der Straße Hintere Gemeinde entschieden.

4. Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Neudrossenfeld gehört dem Landkreis Kulmbach an und liegt ca. 11 km nord-westlich der Stadt Bayreuth bzw. ca. 11 km süd-östlich der Stadt Kulmbach, im westlichen Bereich des Plangebietes des Regionalplans Region Oberfranken Ost.

Der Planbereich liegt im Norden des Hauptortes an der Straße Hintere Gemeinde und fügt sich nahtlos an vorhandene Bebauung und den Ortsrand an.



Auszug aus Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Areal ist aktuell eine Freifläche, welche landwirtschaftlich genutzt wird.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 261, 262, 255, 246/11, 246/13 u. Tlf. aus 257 der Gemarkung Neudrossenfeld. Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung definiert.

Das Gebiet grenzt

- nördlich bzw. nordöstlich an eine forstwirtschaftlich genutzte Fläche
- westlich an die Wohnbebauung „Hintere Gemeinde“ und das Gewerbegebiet „Hintere Gemeinde“, sowie
- südlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen

an, die gemäß dem geänderten Flächennutzungsplan für weitere Wohnbebauung in Betracht kommen.

6. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 34.700 m². Diese Fläche untergliedert sich zukünftig wie folgt:

Baugrundstücke	Wohngebiet WA1 – WA3:	ca. 17.700 m ²
	Mischgebiet MI1 – MI3:	ca. 4.600 m ²
Öffentliche Flächen	Verkehrsflächen	ca. 5.100 m ²
	Grünflächen	ca. 7.300 m ²

7. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung wird über die Straße Hintere Gemeinde gesichert. Grundsätzlich wird eine barrierefreie Erschließung angestrebt. Zur Erschließung der Parzellen im Bereich WA1, WA2 und WA3 ist der Bau einer Ringstraße vorgesehen. Details zum Ausbau werden im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt.

Wasser:

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz in der Kulmbacher Straße gesichert.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird über das im Zuge der Erschließungsmaßnahmen herzustellende Trinkwasserversorgungsnetz mit Hydranten nach der DVGW-Richtlinie W405 oder über einen örtlichen Löschwasserteich in der nahen Umgebung (Umkreis < 300m) sichergestellt. Die Löschwasserversorgung für das Baugebiet kann somit sichergestellt werden.

Abwasser:

Die Erschließung des Gebietes wird über ein Trennsystem erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal entlang der Zufahrtsstraße „Hintere Gemeinde“ an die bestehende Hauptleitung der Mischkanalisation des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Rotmairtal in der Kulmbacher Straße zugeführt.

Die ausreichende Leistungs- und Aufnahmefähigkeit der Kanalisation und des Regenüberlaufbeckens in der Kulmbacher Straße ist vor Erlass des Bebauungsplanes vom Vorhabenträger durch eine ingenieurtechnische Berechnung nachzuweisen.

Energieversorgung:

Der Vorhabenträger stellt der Gemeinde für den Betrieb einer Transformatorenstation durch den örtlichen Stromnetzbetreiber (derzeit Bayernwerk Netz GmbH) eine Fläche von mindestens 24 m² unentgeltlich zur Verfügung um die Stromversorgung des Gebietes zu gewährleisten. Der Gemeinde steht es frei, ob sie die entsprechende Fläche an den örtlichen Stromnetzbetreiber weiterüberträgt oder diesem eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit einräumt.

Oberflächen-/Regenentwässerung im Außengebiet:

Das südlich des Baugebietes anfallende Außenbereichswasser wird durch den Entwässerungsgraben südlich der Bebauung abgefangen und schadlos östlich am Baugebiet vorbeigeleitet.

Oberflächen-/Regenentwässerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Eine Versickerung oder anderweitige Entsorgung von Niederschlags-/Oberflächenwässern ist auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird deshalb zunächst zurückgehalten und anschließend unter Berücksichtigung der zulässigen Einleitmengen nach den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Hof in den Erlgraben gedrosselt eingeleitet.

Das Entwässerungskonzept sieht somit eine Rückhaltung des Regenwassers durch ein Regenrückhaltebecken in Form einer Versickerungsmulde und einem Rückstaukanal in Muldenausführung mit einem Einstauvolumen von ca. 550 m³ vor, das die Niederschläge im Baugebiet zunächst zurückhält und sodann in gedrosselter Form über den Vorfluter Erlgraben kontrolliert ableitet.

Die Regen- u. Schmutzwasserentwässerungsplanungskonzept mit den Berechnungen der Rückhaltebecken sind in der Anlage 4 beigefügt.

Die Planungen werden weiter vorangetrieben und die Unterlagen nach Fertigstellung entsprechend eingereicht.

Starkregenereignisse:

Die Gemeinde Neudrossenfeld beabsichtigt zum Schutz der Ortschaft Hornungsreuth vor Starkregenereignissen den Bau eines Regenrückhaltes am Erlgraben im Bereich vor dessen Unterquerung der Kreisstraße KU 11 und der Bundesstraße 85.

Vorgespräche mit der Wasserwirtschaft und der Unteren Naturschutzbehörde haben bereits stattgefunden. Der Vorhabenträger hat sich in angemessener Höhe an den Kosten von Planung und Bau des Rückhaltes zu beteiligen. Die Fertigstellung des Rückhaltes soll gleichzeitig mit der Erschließung des Vorhabengebietes erfolgen.

8. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden im Rahmen der Sitzung des Gemeinderates Neudrossenfeld v. 10.10.2022 abgewogen.

In der Folge wurden weitere für die Bauleitplanung erforderliche Unterlagen (Planzeichnungen, Begründung, Umweltbericht und Immissionsschutzbericht – siehe Anlagen 1-4) den Unterlagen des Bauleitplanverfahrens als Bestandteil beigefügt. Der Gemeinderat Neudrossenfeld in seiner Sitzung v. 09.10.2023 den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

9. Immissionen

Der Geltungsbereich grenzt an das Gewerbegebiet „Hintere Gemeinde“ an. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sowie Immissionsprognose sind der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Der Vorhabenträger hat eine Bestätigung des Stromnetzbetreibers vorzulegen, dass in Anbetracht der am Gebiet gelegenen 110 kV Leitung die Grenzwerte des Anhang 1 der 26. BImSchV eingehalten werden.

10. Umweltschutz

Beim Ortstermin vom 21.02.2022 mit Vertretern der Gemeinde Neudrossenfeld, dem Planer und der Unteren Naturschutzbehörde wurden die naturschutzfachlichen Erfordernisse besprochen. Der Bebauungsplan wurde dahingehend durch den Planer geändert.

Die Umweltauswirkungen und das Schutzgut Boden sind darüber hinaus im Umweltbericht vom 10.08.2023 ermittelt und ausreichend behandelt / bewertet. Dieser ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind dem WWA Hof derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kulmbach hinsichtlich etwaiger Altlasten und deren weitergehenden Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch und der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten ist durch die Gemeinde Neudrossenfeld im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt.

Die im Umweltbericht (Anlage 2) enthaltene Grünordnung sowie die darin beschriebene Ausgleichs- und Ersatzberechnung im Sinne der geltenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist vom Vorhabenträger umzusetzen, wobei die Empfehlung ergeht, den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu berücksichtigen.

11. Hinweise Träger öffentlicher Belange, die vom Vorhabenträger verpflichtend beachtet werden

- a) Hinweise zum Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind dem Bayerischen Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- b) Hinweise zum Schutzgut Boden und zum Schutzgut Wasser:
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten für Aushub und Zwischenlagerung sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 zu berücksichtigen.

Die Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes, im Vorfeld der Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung einschl. Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben durchzuführen, wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

- c) Hinweise zum Wasserrückhalt in der Fläche:
Der Einbau von sickerfähigen Materialien zur Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken wird empfohlen.

Der Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung wird empfohlen.

Anlagen:

- Anlage 1 – Immissionsschutzbericht (PN 220815)–
Ingenieurbüro Leistner – Stand 09.10.2023
- Anlage 2 – Umweltbericht mit Kompensationsflächenberechnung – Stand 10.08.2023
Büro Wolfgang Pf. M. Sack, Landschaftsarchitekt
- Anlage 3 – Geotechnisches Gutachten (PN: 21372) – Stand 07.11.2022
Ing.-Büro Piewack & Partner
- Anlage 4 – Regen- u. Schmutzwasserentwässerungsplanung
Plan-Nr. NEUDRO_SW_RW_00_01_VE – Stand: 31.08.2023
Ing Büro PLANTEC
- Berechnung Stauraumkanal 1 in die Einleitstelle 2 „Öffentlicher Straßengraben „Am Erlgraben“ Neudrossenfeld v. 24.08.2023 (Projektname Neudrossenfeld 1)
 - Berechnung Versickerungsmulde 1 v. 28.08.2023