

## Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSGEGENSTAND .....	4
1.1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	4
1.1.1. Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.1.2. Beschreibung des Plangebiets.....	4
1.1.3. Anlass und Erforderlichkeit .....	5
1.2. Räumliche Lage.....	5
1.2.1. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	6
1.2.2. Gebiets-/Bestandssituation.....	7
1.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
1.3.1. Erschließung .....	8
1.3.2. Planunterlage .....	8
1.4. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	8
1.4.1. Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	9
1.4.2. Landschaftsplanung.....	9
1.4.3. Überörtliche Fachplanungen .....	9
1.4.4. Flächennutzungsplan.....	10
1.4.5. Stadt- / Gemeindeentwicklungskonzepte .....	10
1.4.6. Benachbarte Bebauungspläne.....	10
1.4.7. Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen.....	10
1.4.8. Untersuchungsrahmen – Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange .....	10
2. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN .....	10
2.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte.....	10
2.1.1. Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen .....	11
2.1.2. Verkehrskonzept und Erschließung.....	11

2.1.3. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept .....	12
2.1.4 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept .....	12
2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	13
2.3. Grundzüge der Planfestsetzungen .....	13
2.4. Flächenbilanz .....	13
2.5. Planfestsetzungen .....	14
2.5.1. Art der baulichen Nutzung .....	14
2.5.2. Maß der baulichen Nutzung .....	15
2.5.3. Überbaubare Grundstücksflächen .....	15
2.5.4. Bauweise .....	15
2.5.5. Gemeinbedarfsflächen .....	15
2.5.6. Versorgung .....	15
2.5.7. Sonstiges.....	16
2.5.8. Textliche Festsetzungen .....	16
3. UMWELTBERICHT .....	16
4. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....	16
4.1. Auswirkungen auf die Umwelt .....	16
4.2. Soziale Auswirkungen.....	16
4.3. Stadtplanerische Auswirkungen.....	17
4.4. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen.....	17
4.4.1. Auswirkungen auf die Grundstückswerte (Erhöhung von Grundstücksausnutzungen / Planungsschaden).....	17
4.4.2. Fiskalische Wirkungsanalyse .....	17
4.5. Auswirkungen auf die Infrastruktur .....	18
4.6. Weitere Auswirkungen.....	18
5. VERFAHREN .....	19
5.1. Übersicht über den Verfahrensablauf.....	19

5.2. Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der Abwägungsrelevanten Stellungnahmen .....	20
6. ABWÄGUNG – KONFLIKTBEWÄLTIGUNG .....	20
6.1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen .....	20
6.2. Abwägung der betroffenen Belange .....	20
6.2.1. Abwägung der Umweltbelange .....	20
6.2.2. Abwägung sozialer Belange .....	22
6.2.3. Abwägung städtebaulicher Belange .....	22
6.2.4. Abwägung ökonomischer Belange .....	23
6.2.5. Abwägung der Belange der Infrastruktur .....	23
6.2.6. Abwägung weiterer Belange .....	23
7. STÄDTEBAULICHER VERTRAG .....	24
7.1. Vertragstext .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
8. RECHTSGRUNDLAGEN .....	24
9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
9.1 ANHANG .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

## 1. PLANUNGSGEGENSTAND

Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet in Neudrossenfeld "Am Jurablick"

### 1.1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Deckung des Bedarfs an Wohnraum, keine Verfügbaren Wohnbauflächen, stetig sinkende Einwohnerzahl, Nachhaltigkeit.

#### 1.1.1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung verfolgt das Ziel dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen ohne die im ländlichen Raum ungeliebte geschlossene Bauweise vorzuschreiben oder Reihenhäuser, Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau zuzulassen. Zudem soll ein sparsamer Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen gefördert werden. Durch kleinere Grundstücke sollen auch die Anteile der Kosten des Grundstücks möglichst gering gehalten werden. Neudrossenfeld ist durch verschiedene Massnahmen zu einem beliebten Wohnstandort geworden. Durch diesen Plan wird versucht den Fehlbedarf auszugleichen. Dabei soll auch versucht werden in Zukunft wichtige Belange wie Klimaschutz, Ökologie, Grundwasserhaushalt zu beachten.

#### 1.1.2. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst im wesentlichen das Grundstück mit der Flurnummer 236 der Gemarkung Neudrossenfeld und schließt im Norden an das allgemeine Wohngebiet "Am Lerchenfeld" an im Norden des Ortsteiles Neudrossenfeld. Im Plangebiet liegt auch ein bestehender Kinderspielplatz, der in den Geltungsbereich einbezogen wird.



### **1.1.3. Anlass und Erforderlichkeit**

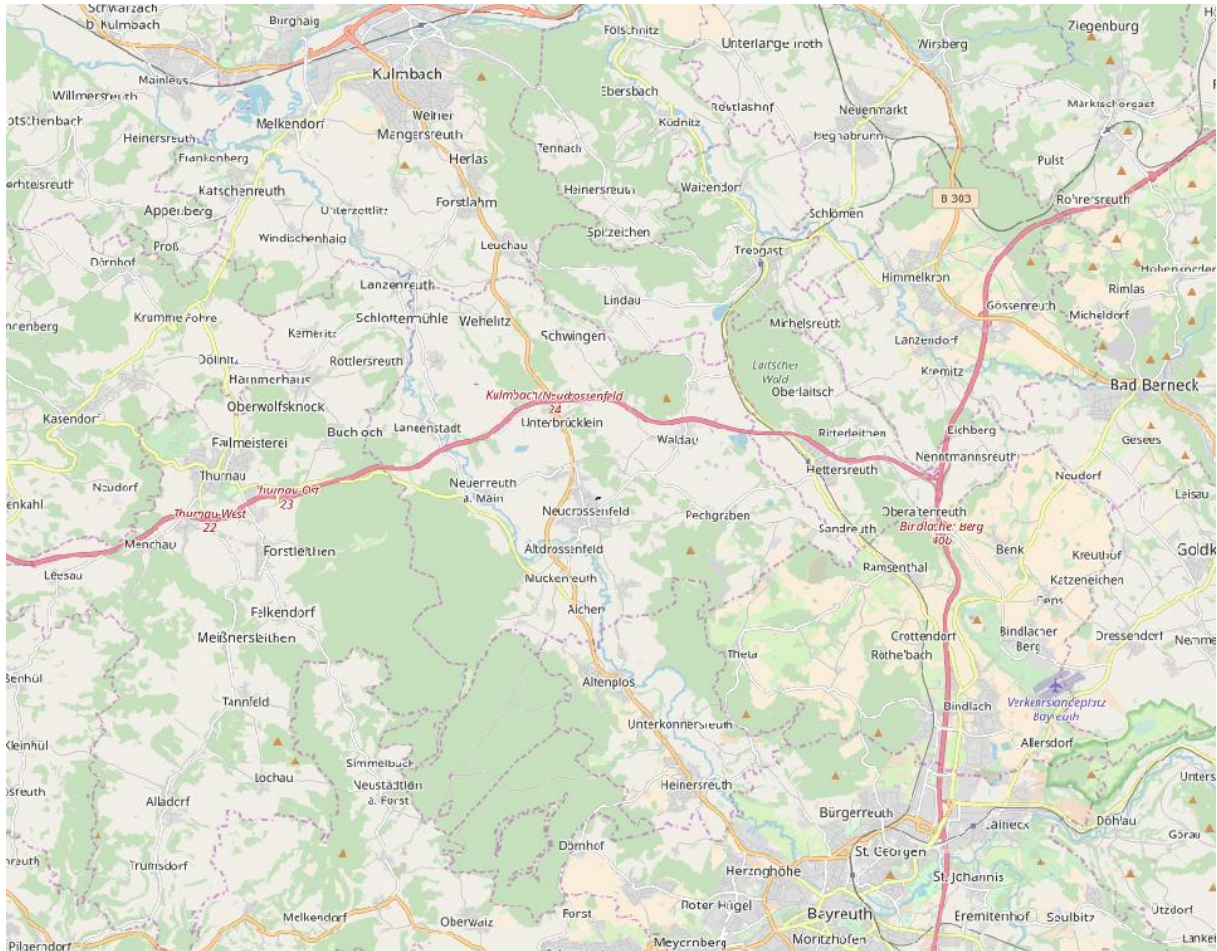
Die Gemeinde hat u.a. die Aufgabe Wohnbauflächen für weite Kreise der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen und die Entwicklung der Gemeinde im Hinblick auf vorhandene Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen zu fördern, die stetig abnehmende Einwohnerzahl zu stabilisieren und vor allem den Wohnbedarf der Familien und der älteren Bevölkerung, die den Wunsch hat Ihre grossen Häuser zu verlassen und sich zu verkleinern und Ihren Wohnraum grösseren Familien zur Verfügung zu stellen. Derzeit stehen keine Bauflächen zur Verfügung. Auch die Baulücken im Bereich der im Zusammenhang bebauten Orstteile sind weitgehend erschöpft. Auch die Umnutzung verschiedener Nebengebäude in den Ortsteilen zu Wohnraum konnte in Teilbereichen verwirklicht werden, dies alles dient den Grundsätzen der Nachhaltigkeit.

Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer für Flächen die im Flächennutzungsplan als Zukunftsflächen ausgewiesen sind, ist nicht vorhanden. Nahezu täglich müssen mehrere Anfragen bearbeitet werden. Das Grundstück steht zur Verfügung und kann beplant werden. Erforderlich wird es auch die Abwanderung der nachwachsenden Generation zu verhindern.

Die Gemeinde kann den Bedarf an Wohnraum und Grundstücken nicht decken. Dies betrifft vor allem die Nachfrage aus der eigenen Bevölkerung, wonach die Kinder der Bauherrn aus den 80er Jahren vermehrt nach Grundstücken nachfragen und gezwungen sind in Nachbarorte abzuwandern. Hinzu kommen Nachfragen von älteren Mitbürgern, die in Ihren Häusern älter werden, während die Kinder aus beruflichen Gründen abwandern. Es besteht daher oftmals der Wunsch die in den 80er und 90er Jahren errichtete Häuser zu vermieten oder zu verkaufen um sich zu verkleinern. Die Gemeinde hat in den letzten 2 Jahren sämtliche verfügbaren Baulücken bebauen lassen. Zudem werden auch in den aussenliegenden Dörfern vermehrt Randlagen in die Bebauung einbezogen. Auf Wunsch eines Vorhaben- und Erschließungsträgers wird daher das Gebiet ausgewiesen.

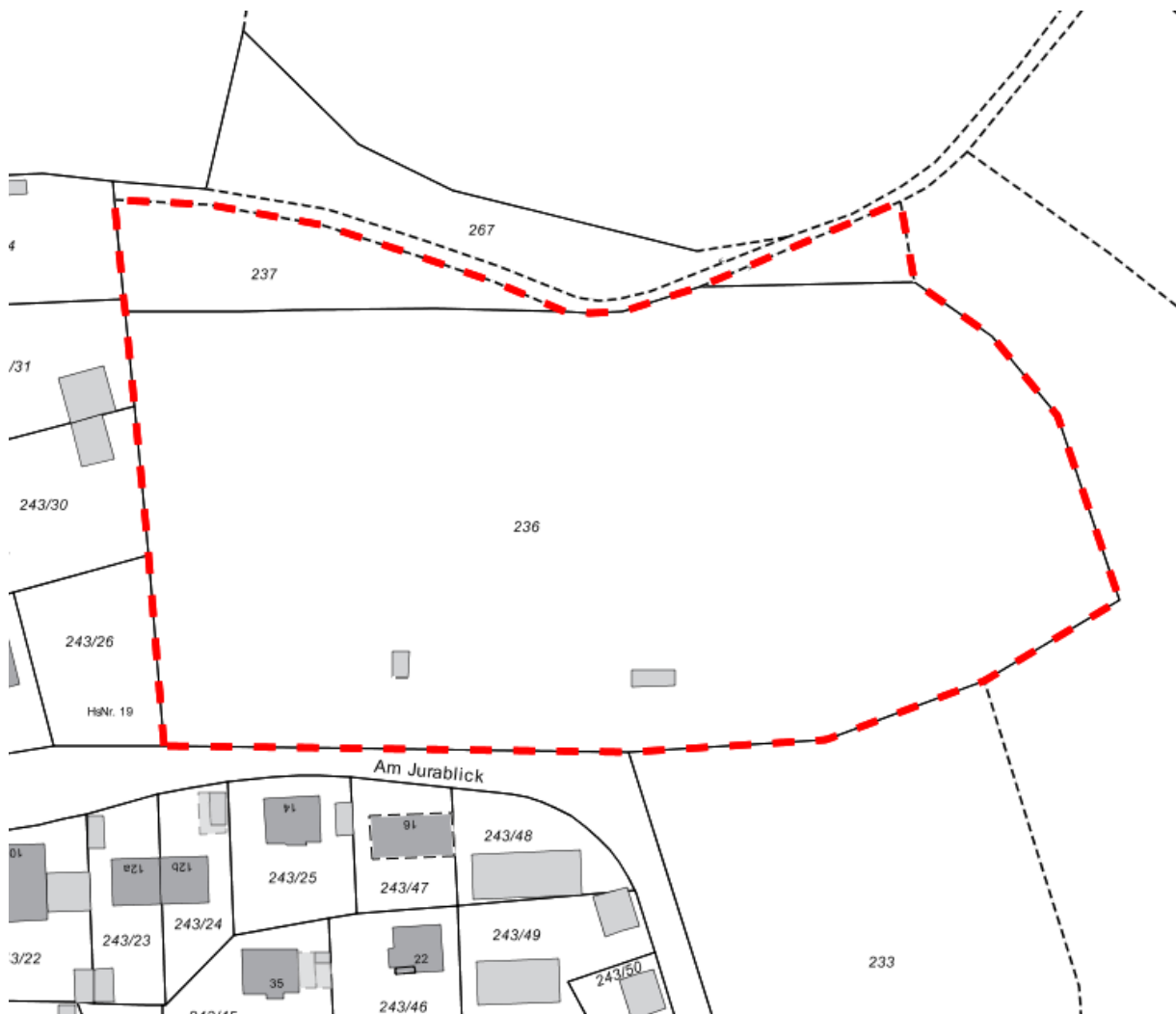
## **1.2. Räumliche Lage**

Neudrossenfeld liegt im obermainschen Hügelland im Rotmaintal zwischen den Städten Bayreuth und Kulmbach.



### 1.2.1. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich ergibt sich aus untenstehender Karte. Die Gemeinde bzw. der Vorhabensträger ist noch nicht Eigentümer der Fläche. Mit dem Eigentümer besteht jedoch eine Vereinbarung die benötigten Flächen abzugeben.



### 1.2.2. Gebiets-/Bestandssituation

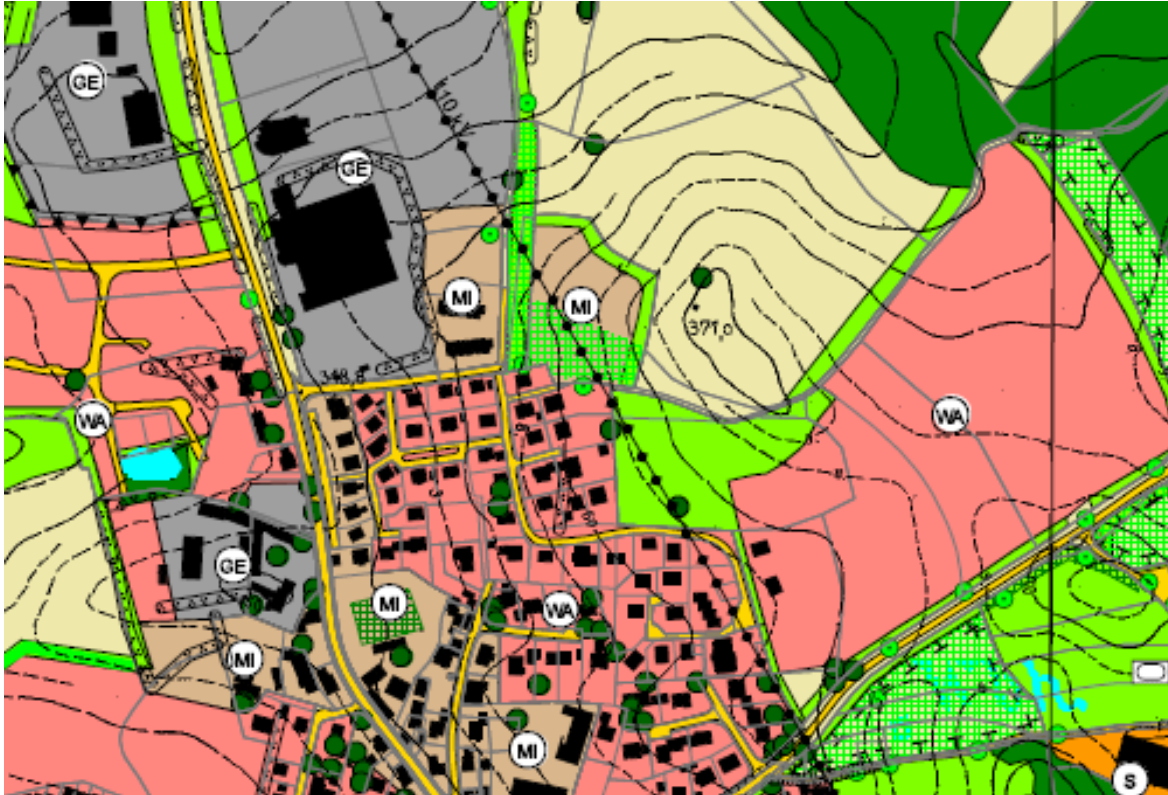
Das Bepflante Gebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Neudrossenfeld der Gemeinde Neudrossenfeld, der zusammen mit dem Ortsteil Altdrossenfeld über 50 % der Einwohnerzahl der Flächengemeinde Neudrossenfeld mit über 40 Ortsteilen und Weilern bildet. Die Gemeinde hat sich nach Abschluss der Gebietsreform zufriedenstellend entwickelt. Dabei ist eine Entwicklung von einer ländlichen Gemeinde in eine Siedlungs- und Wohngemeinde mit bescheidener gewerblicher Entwicklung entstanden.

Für das Gebiet sagt die Bodenwertkarte schweren Lehm voraus.

Das Gebiet grenzt unmittelbar an das mit rechtskräftigem Bebauungsplan ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet "Am Lerchenfeld" an und ist durch die Ortsstraße "Am Jurablick" erschlossen. Das Grundstück wird derzeit als intensive "Mähwiese" genutzt und wurde bis vor ca 10 Jahren als "Pferdekoppel" für Hobbyzwecke genutzt.

### 1.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als **Gemeinbedarfsfläche** ausgewiesen. Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen.



#### 1.3.1. Erschließung

Die Erschließung ist durch die Ortsstraße am Jurablick erschlossen, in dieser Straße verlaufen ein MW Kanal DN300, eine Wasserversorgungsleitung DN 125, sowie Leitungen für Stromversorgung und Telekommunikation. Es kann direkt durch diese Anlagen erschlossen werden. Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

#### 1.3.2. Planunterlage

**Als Planunterlage dient die amtliche Flurkarte in digitalisierter Form, sowie Luftbilder als Orthofotos.**

### 1.4. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.



Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

#### **1.4.1. Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Neudrossenfeld liegt im Bereich des Regionalen Planungsverbandes "Oberfranken - Ost" an der Entwicklungsachse Bayreuth - Kronach und ist im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen, mit folgenden bevorzugt zu entwickelnden Funktionen:

- die Sicherung und Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur
- die Stärkung der Versorgungsfunktion des Einzelhandels
- die Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze

Die zentralen Orte sollen in allen Teilräumen der Region so entwickelt und ausgebaut werden, dass sie in ihrem Verflechtungsbereich die ihrer Zentralitätsstufe entsprechenden Versorgungsaufgaben zur Deckung des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs nachhaltig erfüllen können.

Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden.

Auf die weiteren Ausführungen zum Regionalplan wird hingewiesen: <http://www.oberfranken-ost.de/deu/m3/zentrale-orte.html>

#### **1.4.2. Landschaftsplanung**

Neudrossenfeld verfügt über einen im Jahr 2002 genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der Landschaftsplan trifft für das Gebiet keine Aussage.

#### **1.4.3. Überörtliche Fachplanungen**

Es liegen keine überörtlichen Fachplanungen vor, die das Plangebiet tangieren.

#### **1.4.4. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplanung sieht für die Gesamtfläche öffentliches Grün vor. Davon ist eine Teilfläche von ca. 2200 m<sup>2</sup> bereits als Kinderspielplatz genutzt, die jetzt im Plan festgesetzt wird. Die Restfläche wurde bis 2010 als Pferdeweide für Hobbyhaltung genutzt.

Diese Nutzung wurde aufgegeben und soll nun der Wohnbebauung zugeführt werden. Ursprünglich sollte die Fläche wegen der Höhenlage freigehalten werden. Wegen der Flächenknappheit und der geänderten Nutzung soll dies jetzt aufgegeben werden.

#### **1.4.5. Stadt- / Gemeindeentwicklungskonzepte**

Ein Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzept liegt derzeit nicht vor. Für die Erschließung mit Telekommunikationseinrichtungen bestehen Verträge mit der Telekom für die Verbesserung der Breitbandversorgung. Zudem liegt der Entwurf eines Masterplanes nach dem Förderprogramm des Bundes vor. Das Gebiet soll an die Digitale Infrastruktur angeschlossen werden.

#### **1.4.6. Benachbarte Bebauungspläne**

Der benachbarte Bebauungsplan ist das allgemeine Wohngebiet "Am Lerchenfeld".

#### **1.4.7. Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

Außer einer örtlichen Bauvorschrift, die nur insoweit Anforderungen setzt, soweit kein Bebauungsplan vorliegt, liegen keine Bestimmungen vor. Weiterhin gelten die Satzungen für die Entwässerungsanlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Rotmairtal und die Satzungen für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Neudrossenfeld.

#### **1.4.8. Untersuchungsrahmen – Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange**

Der Untersuchungsrahmen bezieht sich auf die Eingriffe in Natur und Landschaft, die Verkehrserschließung, die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Emissionen und Immissionen, sowie die zukünftige Erschließung mit Telekommunikationsanlagen.

## **2. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN**

Nachfolgend werden die Planinhalte beschrieben und die Planfestzungen begründet.

### **2.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte**

Die Gemeinde Neudrossenfeld verfügt derzeit über keine Wohnbauflächen. Die Erschließung weiterer Gebiete scheiterte bisher an der mangelnden Verkaufsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer oder schwierigen technischen Fragen insbesondere der Abwasserbeseitigung, sowie wirtschaftlichen Erwägungen.

Das betroffene Gebiet kann kurzfristig erschlossen werden und wie ein ähnliches Gebiet im Ortskern kurzfristig den Bedarf decken und die Abwanderungsgedanken jüngerer Mitbürger bekämpfen, bzw. rückkehrwilligen Bürgern die Errichtung von Eigentum ermöglichen.

### **2.1.1. Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen**

Für das Gebiet liegen keine Planungsalternativen vor. Ein wünschenswerter grösserer Umgriff ist derzeit aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht realisierbar. Es erfüllt die Voraussetzungen des § 13 b BauGB. Danach können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren unter folgenden Bedingungen einbezogen werden:

"Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen."

Mit Grundfläche ist die Fläche des Plangebiets multipliziert mit der GRZ hier 0,4 gemeint. Diese Erleichterungen werden in Anspruch genommen. Die Voraussetzungen sind erfüllt.

### **2.1.2. Verkehrskonzept und Erschließung**

Das Gebiet soll an die vorhandene Ortstrasse „Am Jurablick“ angebunden werden. Diese Strasse mit einem Ausbauquerschnitt von im Mittel 5,25 m mit Parkstreifen und Begrünung ist im wesentlichen als ländliche Anliegerstrasse ausgebaut. Zudem ist sie derzeit als verkehrsberuhigter Bereich beschildert. Die Straße ist für eine Verkehrsbelastung von ca. 500 Kfz/h ausgelegt. Derzeit beträgt die Belastung ca. 300 Kfz/d oder 30 Kfz/h. Durch die Errichtung von 16 Wohneinheiten wird die Verkehrsbelastung um ca. 10 % zunehmen.

Die innere Erschließung mündet in einem Wendepplatz, der auch als zentraler Platz dienen und durch Bepflanzung mit Bäumen beschattet werden soll. Die Straßenquerschnitte sind für eine Geschwindigkeit von 10-20 km/h ausgelegt und sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgelegt werden. Wegen der geringen Größe des Gebietes und der beabsichtigten Unterbringung der Stellplätze auf eigenen Grundstücken ist eine alternative Planung nicht möglich.

So wird die eigentliche Fahrbahn mit Asphalt hergestellt und teilweise mit wasserdurchlässigem Plaster befestigt oder im Bereich des Wendplatzes wasserdurchlässig, soweit dies technisch möglich ist, ausgeführt. Die seitlichen Streifen im Süden werden als Rigolen ausgeführt, wobei befestigte Rinnen und Mulden weitgehend vermieden werden sollen, weil die flächenhafte Versickerung und Verdunstung gefördert werden soll.

Im nördlichen Bereich der Erschließungsstraße soll ein ca. 2,50 m breiter Mehrzweckstreifen entstehen, der ebenfalls extensiv befestigt wird. Die angestrebten Abflussbeiwerte der Verkehrsflächen sollen den Wert von 0,6 unterschreiten. Durch Notüberläufe sollen Überflutungen vermieden werden. Da in Zukunft mit ausgiebigeren Niederschlägen in den Wintermonaten zu rechnen

ist, sind zusätzliche Maßnahmen für die Ableitung zu treffen. Da die Entwicklung der Niederschläge zunehmend unkalkulierbar wird, wird angestrebt 60 % der Niederschläge zu versickern oder verzögert abzuführen.

### **2.1.3. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept**

Im Gebiet sollen überwiegend Einfamilienwohnhäuser errichtet werden, entsprechend dem Trend im ländlichen Raum. Wegen der geringen Größe des Gesamtgebiets ist eine Diversifizierung in Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser, eingeschossige Bungalows nur bedingt möglich.

Das Städtebauliche Konzept beruht auf folgenden Überlegungen:

Im nördlichen Bereich soll dem Wunsch von potentiellen Bauherrn entsprechend die Errichtung von Häusern mit Satteldächern ermöglicht werden um die Wirkung in die Landschaft durch die Bauformen dem jahreundertealten Idealbild zu entsprechen. Dabei sollen traufseitig Rote Dächer den Ortsrand dominieren. Giebelständige Häuser mit hellen Fassaden sollen vermieden werden um die Wirkung in die Landschaft möglichst zurückhaltend erscheinen zu lassen. Im flacheren südlichen Bereich sollen zweckmässige ein- oder zweigeschossige Häuser mit möglichst flachgeneigten Pultdächern entstehen, deren Firsthöhe nicht mehr als 7 m beträgt. Die Dachüberstände im Süden sollen genutzt werden als Sonnenschutz für großzügige Verglasungen in Süden. Auf diese Weise soll die passive Solarnutzung unterstützt werden. Sie sollten so dimensioniert sein, dass die Sonne z.B. ab 15. April nicht mehr das Glas erreicht, um so eine Überhitzung in den wärmeren Monaten zu vermeiden, während in kühleren Monaten die tiefstehende Sonne in den Raum dringt. Diese Bauform erlaubt kompakte Häuser mit geringer Aussenfläche und kann wirtschaftlich errichtet werden und erleichtert das Bauen von Gebäuden die mehr Energie erzeugen als sie verbrauchen, da sie solare Energie auch passiv nutzen können, ohne großen technischen Aufwand.

### **2.1.4 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept**

Durch die Anordnung der Dachflächen in Roter Farbe mit nichtglänzenden Ziegel kann das gewohnte Landschaftsbild weitgehend erhalten werden. Zur Landschaft ist das Grundstück mit heimischen Wildsträuchern und Einzelbäumen, auch Hochstammobstbäumen einzugrünen. Ziersträucher und fremdländische immergrüne Gehölze sind zu vermeiden, allerdings können Beerensträucher eingebunden werden. Dem Klimawandel geschuldet sollen trockenresistente Bäume gepflanzt werden. Hierzu wird bei der Umsetzung auf die Erfahrungen der Landesanstalten für Wein- und Gartenbau zurückgegriffen werden.

Auch im Bereich der Baugrundstücke sollen diese Grundsätze befolgt werden, wobei geprüft werden soll, ob auch hier den Herausforderungen des Klimawandels Rechnung getragen wird. Das Niederschlagswasser soll in den Sommermonaten möglichst auf dem Grundstück verbleiben durch Versickerung, Verdunstung und Nutzung zur Bewässerung der Grundstücksflächen oder Brauchwassernutzung im Gebäude.

Die Nutzung der Solaren Energie zum Eigenverbrauch wird ausdrücklich gewünscht. Dabei soll auch die sogenannte passive Solarnutzung durch bauliche Massnahmen unterstützt werden.

Auf den Grünflächen und Gartenflächen sollen 5 % der Freiflächen als extensive Blühflächen entstehen, die je nach Lage mit autochtonen Blümmischungen anzusäen sind und kreativ gepflegt werden. Auf diese Weise soll auch Lebensraum für Wildinsekten entstehen.

## 2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Gebiet widerspricht insoweit dem Flächennutzungsplan weil die Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Die Umwandlung erfolgt u. a. auch deswegen weil die Auswirkungen der 110 KV Leitung nur in einem Randbereich wirken. Zudem ist ein Teilbereich bereits als Kinderspielfeld ausgewiesen.

Die Auswirkungen von Stromleitungen auf die menschliche Gesundheit wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lerchenfeld“ durch ein Gutachten von Prof. Dr. Dr. Andreas Varga (+ 2012), einem der Pioniere der Forschung auf dem Gebiet des Elektromogs, untersucht. Dabei handelt es um niederfrequente elektromagnetische Wechselfelder (50 Hz) die sich in der Nähe der Achse durch die destruktive Interferenz nahezu aufheben, insbesondere weil die Leitung hinsichtlich der Ströme in Richtung Kulmbach bzw. Bayreuth ziemlich austariert ist.

Insoweit erscheint es vertretbar dieses Grundstück zu bebauen, zumal sich die elektromagnetischen Wechselfelder leicht abschirmen lassen.

## 2.3. Grundzüge der Planfestsetzungen

Die Planfestsetzungen beziehen sich auf das notwendigste, allerdings soll vermieden werden, dass eine vollkommen atypische Bebauung mit für die Gegend untypischen Gebäudeformen und vor allem Farben und Dachformen entsteht. Sogenannte Toskanahäuser oder Cityhäuser sind nicht erwünscht.

Dabei wird allerdings dem Zeitgeist und den künftigen Anforderungen an den Klimawandel und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden (§ 1a BauGB).

So wird das flachgeneigte Pultdach, als bauhyssikalisch sinnvollste Form in Teilbereichen zugelassen.

Hinsichtlich der Farbgestaltung soll allerdings darauf hingewirkt werden, dass grelle, landschaftsfremde Farben und Materialien weitgehend vermieden werden.

Deswegen sollen auch Häuser errichtet werden, die mit flachgeneigten Pultdächern eine sommerliche Verschattung der Südfächen erlauben und eine geringe Aussenfläche besitzen.

## 2.4. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar

Kategorie	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	Abflussbeiwert	Wirksame Fläche	Prozentanteil
<b>Geltungsbereich</b>	<b>14793</b>				<b>100%</b>
davon Ödland	1359		0,2	271,86	9%
davon Spielplatz	2056		0,2	411,12	14%
<b>davon Verkehrsflächen</b>	<b>1632</b>				<b>11%</b>

Fahrbahn	729		0,6	437,4	5%
Wendeplatz	289		0,5	144,35	2%
Rigole im Süden	97				1%
Park-, Ausweichstreifen	517		0,5	258,425	3%
<b>Baugrundstücke</b>	<b>9632</b>				<b>65%</b>
GRZ (0,4) angenommen	3853	0,4			26%
Baugrenzen Hauptgebäude	<b>2278</b>	0,24	1	2277,7	15%
Nebengebäude	<b>1220</b>	0,13	0,5	610,175	8%
<b>Gesamt</b>	<b>3498</b>	<b>0,36</b>			<b>24%</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>6134</b>	<b>0,64</b>	<b>0,2</b>	<b>1226,79</b>	<b>41%</b>
<b>Eingriffsfläche</b>	<b>11378</b>				<b>77%</b>

Nachdem die tatsächlichen überbaubaren Flächen eine GRZ von 0,35 unwesentlich überschreiten, alle befestigten Flächen außer der Fahrbahn wasserdurchlässig auszuführen sind, und zusätzliche Pflanzmassnahmen, sowie Festsetzungen bezüglich der Bewirtschaftung der Gärten und des Niederschlagswasser erfolgen, sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

## 2.5. Planfestsetzungen

Die Planfestsetzungen ergeben sich aus zeichnerischen Teil A, bzw. aus den Satzungsbestimmungen Teil B.

### 2.5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung wird als allgemeines Wohnggebiet festgelegt:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die Nutzung der ausnahmsweise zulässigen Betriebe ist ausgeschlossen. Für Abs. 3 Nr. 2 und 3 kann die Gemeinde im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn Sie das Wohnen nicht wesentlich stören und keinen zusätzlichen Fahrverkehr induzieren.

### **2.5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den zeichnerischen Teil A festgelegt. Es werden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe des Kniestocks und die Geschossflächenzahl festgelegt. Die detaillierten Festsetzungen ergaben sich aus der Satzung Teil B.

### **2.5.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen richtet sich nach der Baunutzungsverordnung. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ = 0,4 v.H. festgesetzt. Eine Überschreitung ist nur zulässig, wenn die befestigten Flächen ökologisch gestaltet werden. Dies kann i. d. R. z. B. durch begrünte Dächer, wasserdurchlässige Beläge, oder dauerhaft begrünte Verkehrsflächen geschehen. Ein Ausgleich kann auch dadurch erfolgen, dass durch Gartengestaltung dauerhafte Blühflächen mit autochtonen Saatgut standortgerecht angelegt werden, die nur einmal im Jahr gemäht werden, das Mähgut ist abzuräumen.

### **2.5.4. Bauweise**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen sind einzuhalten.

### **2.5.5. Gemeinbedarfsflächen**

Die Einplanung von Gemeinbedarfsflächen entfällt, da das Gebiet unmittelbar neben einem Kinderspielplatz liegt. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken zu errichten. Soweit Flächen im Öffentlichen Verkehrsraum z.B. auf dem Seitenstreifen entstehen und Einfahrten nicht zugesperrt werden können, Sie für Besucher genutzt werden. Es gelten die allgemeinen Verkehrsregeln.

### **2.5.6. Versorgung**

In Neudrossenfeld bzw. im Umkreis von ca. 1.000 m sind alle Einrichtungen für die Versorgung wie Lebensmittelläden, Bäcker, Metzger, Getränkemärkte, Zahnarzt, Allgemeinärzte, Kinderärzte, Kindergärten und Krippen, Grund- und Mittelschulen und Gastronomiebetriebe vorhanden.

### **2.5.7. Sonstiges - Breitbanderschließung**

Die Gemeinde Neudrossenfeld besitzt inzwischen einen Masterplan nach den Richtlinien des Bundes. Die Telekom als bisher zuständiger Partner soll gebeten werden, die Grundstücke mit Glasfaser zu erschließen.

### **2.5.8. Textliche Festsetzungen**

Die Textlichen Festsetzung werden im zeichnerischen Teil A vorgenommen oder in der Satzung oder in der Satzung Teil B.

## **3. UMWELTBERICHT**

Wegen der Regelung des § 13 b i.v.m § 13 a BauGB wird das vereinfachte Verfahren angewendet und von einem Umweltbericht abgesehen. Statt dessen wird der Eingriff in die Natur nach dem Leitfaden der bayerischen Eingriffsregelung bewertet. Das geplante Gebiet liegt an einem leicht nach Süden geneigten Hang, der derzeit als intensiv genutzte Mähwiese genutzt wird.

Die geplante Eingriff erfolgt auf einer Fläche von ca. 11.300 m<sup>2</sup>. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubare Grundstücksflächen für Hauptgebäude betragen ca. 25 %.

## **4. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

Die wichtigsten Auswirkungen werden nachfolgend aufgezählt.

### **4.1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Bebauung des Geländes verursacht, wie jeder Eingriff des Menschen in die Natur, Auswirkungen auf die Umwelt, die durch geeignete Massnahmen ausgeglichen werden sollen oder entsprechend den Ausgangssituationen verbessert werden sollen. Hierzu werden im Rahmen der Abwägung Aussagen getroffen.

### **4.2. Soziale Auswirkungen**

Für ländliche Gemeinden ist der Zuzug von Menschen von existentieller Bedeutung. Insbesondere der Zuzug von Familien mit Kinderwunsch, aber auch das Verbleiben von älteren Mitbürgern, sorgt vor allem in den Gemeinden mit abnehmender Einwohnerzahl oder einem Geburtendefizit für eine Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Die Gemeinde Neudrossenfeld verliert seit nunmehr sechs Jahren beständig Einwohner. Betrug die Einwohnerzahl der Gemeinde im Jahr 2006 noch 3979 so beträgt sie zum 30.7.2017 noch 3765 Einwohner, in Summe gesehen beträgt der Verlust durch Wanderungsverluste, Geburtendefizite im Schnitt 20 Einwohner pro Jahr, obwohl in dieser Zeit gerade im Bereich der Schulen, Kinderbetreuung erhebliche Investitionen stattgefunden haben.

Da mit einem Zuzug auch junger Familien zu rechnen ist werden sich Wohnbaugebiete positiv auf die soziale Entwicklung der Gesamtgemeinde und der Alterstruktur auswirken.



### 4.3. Stadtplanerische Auswirkungen

Das Gebiet lastet die vorhandenen Erschließungsanlagen besser aus und hat insgesamt nur geringe Auswirkungen. Durch die Lage unmittelbar im Anschluss an eine bestehende Erschließungsanlage wird der Flächen- und Landverbrauch minimiert. Die leichte Hanglage nach Süden begünstigt auch die Nutzung der Sonnenenergie und begünstigt klimagerechtes Bauen. Wegen der geringen Grösse des Gebietes sind keine besonderen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Eingrünung im Norden und Osten werden die Auswirkungen auf die Landschaft verringert.

### 4.4. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Gesamtökonomisch betrachtet werden Neubaugebiete in einer Wachstumsgesellschaft zunächst positiv zur Konjunktur beitragen. Insbesondere die Nachfrage nach Handwerkerleistungen, Bauprodukten, Planungsleistungen etc. werden gefördert.

Man kann davon ausgehen dass sich die Schaffung von Wohneigentum im betroffenen Gebiet mit einem Investitionsvolumen von ca. 8 bis 10 Mio. auswirkt.

#### 4.4.1. Auswirkungen auf die Grundstückswerte (Erhöhung von Grundstücksausnutzungen / Planungsschaden)

Die zu bebauende Fläche wird derzeit als Mähweide bewirtschaftet. Durch die Ausweisung als Baugebiet erfährt es eine Wertsteigerung um das 25-fache. Ein Planungsschaden entsteht dadurch nicht.

#### 4.4.2. Fiskalische Wirkungsanalyse

Es soll festgestellt werden, welche finanziellen Auswirkungen die Ausweisung und Erschließung des Gebiets hervorruft. Dabei wird davon ausgegangen, dass sämtliche Investitionen über den Vorhaben- und Erschließungsträger abgewickelt werden. Die Gemeinde hat keine Eigenanteile zu finanzieren und keine weiteren Investitionen in Kinderbetreuungseinrichtungen und weitere Infrastruktur zu tätigen. Somit ist lediglich der Wertverzehr auf die Anschaffungskosten zu betrachten und echte Unterhaltskosten.

Bei einer überschlagsmäßigen Betrachtung ergibt sich bei dem Baugebiet folgendes:

Fiskalische Wirksamkeitsanalyse ohne Einmaleffekte			
Parameter			
Erwartete Einwohner			50
Anzahl Wohnungen			16
Abschreibung durchschn.			2,60%
Kalkulatorischer Zinssatz			1,50%
Investitionen:			400.000,00 €
Einnahmen		pro Einheit	Gesamt
Grundsteuer	16	100,00 €	1.600,00 €

Einkommenssteueranteil	16	1.200,00 €	19.200,00 €
Finanzausgleich	50	300,00 €	15.000,00 €
Abwassergebühren	50	30,00 €	1.500,00 €
Wassergebühren	50	25,00 €	1.250,00 €
<b>Einnahmen</b>			<b>38.550,00 €</b>
<b>Ausgaben</b>			<b>Gesamt</b>
Abschreibung			10.400,00 €
Kalkulatorische Zinsen			3.000,00 €
Energiekosten Straßenbeleuchtung			300,00 €
Unterhaltskosten Straßen			3.500,00 €
Unterhaltskosten Grün			2.500,00 €
<b>Ausgaben</b>			<b>19.700,00 €</b>
<b>Saldo</b>			<b>18.850,00 €</b>

#### 4.5. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die vorhandene Infrastruktur wird allgemein besser genutzt, vorhandene Verkehrsflächen werden marginal besser ausgenutzt, ein benachbarter Kinderspielplatz wird langfristig besser frequentiert.

Die Infrastruktur bezüglich der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung wird besser ausgenutzt, so dass die Lasten auf die gesamten Einwohner insgesamt besser verteilt werden, sofern wünschenswerte Einsparungen z.B. beim Wasserverbrauch und bei der Einleitung von Niederschlagswasser nicht zu einem umgekehrten Effekt führen. Die Bereitstellung von Kinderbetreuungseinrichtungen entspricht bezüglich der Einrichtungen für Kinder ab dem 3. Lebensjahr dem Bedarf, im Bereich der Krippenplätze wird derzeit die Errichtung von 12 weiteren Krippenplätzen geprüft, wobei der Versorgungsgrad für einheimische Kinder derzeit bei 95 % liegt.

#### 4.6. Weitere Auswirkungen

Insgesamt erhofft sich die Gemeinde durch den Zuzug bzw. Umzug innerhalb der Gemeinde eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen und eine bedarfsgerechtere Verteilung der Wohnflächen. Derzeit zeichnet sich ein Trend ab, dass in Wohngebieten, die in den 80-er Jahren immer weniger Menschen in größeren Häusern wohnen, weil die Kinder wegziehen und die verbleibenden älteren Bewohner mit durchschnittlichen Wohnflächen von über 70 m<sup>2</sup>/Person leben.

Bei vielen besteht der Wunsch sich zu verkleinern. Auch ihnen soll die Möglichkeit geboten werden, ihre größeren Anwesen zu vermieten oder zu verkaufen, und kleinere Grundstücke zu erwerben und vielleicht barrierefrei zu bebauen, ohne auf die auf dem Lande übliche lockere Bebauung zu verzichten. Auf diese Weise kann auch innerhalb einer Gemeinde bedarfsgerechtes Wohnen gefördert werden und Leerstände vermieden werden.

## 5. VERFAHREN

(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

(3) 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 § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Wie bereits ausgeführt, wird das vereinfachte Verfahren durchgeführt.

### 5.1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Vorberatung im Gemeinderat:	11.09.2017, 09.04.2018, 16.07.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	9. 07.2018 – 13. 07. 2018
Auslegung des Entwurfs mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	01.08.2018 – 5.10.2018

## **5.2. Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen**

Trotz der Möglichkeit im Vereinfachten Verfahren von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abzusehen, wurde sie in der Zeit vom 9. Juli 2018 - 13. Juli 2018 im Rathaus der Gemeinde durchgeführt. Die Veröffentlichung erfolgte mit Bekanntmachung vom 27. Juni 2018 in der Ausgabe 7/2018 der Drossenfelder Nachrichten, um möglichst alle Haushalte zu erreichen.

In Einzelterminen wurden insbesondere die naturschutzfachlichen Belange mit der unteren Naturschutzbehörde und mit der Bauaufsichtsbehörde erörtert. Die Anhörung der Nachbargemeinden und wichtigsten Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der Auslegung in der Zeit vom 1. August 2018 bis zum 1. Oktober 2018, wobei die Frist für Stellungnahmen am 5. Oktober 2018 endete.

## **6. ABWÄGUNG – KONFLIKTBEWÄLTIGUNG**

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan, der aus dem Jahr 2002 stammt, entwickelt der insgesamt wegen Zeitablauf grundsätzlich zu überarbeiten ist. Es haben sich in dieser langen Zeit viele Voraussetzungen geändert, und es findet gerade eben ein Umdenkungsprozess statt. Deswegen beschränkt sich die Abwägung vorbehaltlich des Eingangs der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange auf wenige Fragen.

### **6.1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen**

Nachdem keine Alternativen bei der geringen Grösse denkbar sind, sind Planungsalternativen nicht geprüft worden. Dem Wunsch auf dem Lande möglichst freistehende Einfamilienhäuser zu errichten soll weitgehend entsprochen werden. Der Forderung den Flächenverbrauch zu reduzieren, den Wünschen des Vorhabens- und Erschließungsträgers zu entsprechen, und den wohl wichtigsten Forderungen des § 1a BauGB zu entsprechen, sollte Rechnung getragen werden.

Weitere alternative Gebiete scheiterten bisher an mangelnder Verkaufsbereiratschaft der Eigentümer, bzw. unwirtschaftlichen Aufwendungen für Hanglagen und Entwässerung. Das Gebiet kann nur den kurzfristigen Bedarf decken.

### **6.2. Abwägung der betroffenen Belange**

Die betroffenen Belange ergeben sich aus § 1 und § 1 a des Baugesetzbuches.

#### **6.2.1. Abwägung der Umweltbelange**

Klimaforscher und Wissenschaftler fordern seit Beginn der 90 er Jahre ein Umdenken im Bereich der Politik. Auch die Gemeinden haben hierbei eine Schlüsselfunktion. Die Forderungen nach Nachverdichtung, Flächenentsiegelung, Änderungen in der Nahrungsmittelerzeugung, Nachhaltigkeit, Wiederverwertung, Landbewirtschaftung, Erhaltung der natürlichen Umwelt, Ernährung der Bevölkerung beleuchten nur einige Probleme.

Die Gemeinde Neudrossenfeld hat sich diesen Problemen stets aufgeschlossen gezeigt: Landschaftsplan, Gewässerentwicklungsplan, kosten- und flächensparendes Bauen, Kindergärten, Krippen in umweltschonender Holzbauweise, Regenwassernutzung seit Beginn der 90 er Jahre, Gesplittete Abwassergebühr, landschaftsgebundenes Bauen, örtliche Bauvorschriften, Anlage von Streuobstwiesen etc, Umwandlung von Nebengebäuden in Wohnraum, Förderung von Wohn- und Gewerberäumen im Rahmen der Städtebauförderung, Erhalt alter Bausubstanz auch im Rahmen der Städtebauförderung.

In Ortsteilen und Weilern wurden verträgliche Neubaugebiete ausgewiesen, sobald die Abwasserbeseitigung abgeschlossen war.

Dabei wurden stets Auflagen gemacht, die den breiten "Geschmack" der Bevölkerung nach "sauberen" Baugebieten nicht unbedingt treffen. Es wurde nie ein unbegrenztes Wachstum propagiert. Die Potentiale der Flächen im Innenbereich der gewachsenen Ortschaften sind nahezu erschöpft.

Aus diesem Grund ist es unumgänglich bisher nicht für eine Bebauung vorgesehene Flächen einzubeziehen. Dabei sollen jedoch die Belange des Umweltschutzes, hierbei die Belange Klimaerwärmung, Energieeinsparung, Insektenschutz, Artenschutz, solare Nutzung, Regenwassernutzung, Verdunstung, Grundwasserschutz eine bevorzugte Rolle bei der Ausweisung der neuen Baugebiete spielen.

Baugebiete sind so zu gestalten, das sie die Eigenschaften der unberührten Grundstücke nicht wesentlich verschlechtern.

Für den ländlichen Raum sind die Grundstücke mit einer Parzellengröße von 450 - 800 m<sup>2</sup> für eine offene Bebauung, die derzeit vermehrt nachgefragt wird, bewusst klein gehalten um die Kosten der Grundstücke in einem überschaubaren Rahmen zu halten. Die Dächer von Nebengebäuden sind zu begrünen, damit das Niederschlagswasser verzögert abfließt und verdunstet. Grundstücke sind durch heimisches Grün zu trennen. Lediglich im Bereich der Straßen sind zur optischen Aufwertung vereinzelt nicht heimische Blühsträucher zu verwenden.

Grundstücke sollen durch die Bebauung grundsätzlich hinsichtlich der Auswirkungen auf alle Belange der Umwelt eine Verbesserung zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu erzielen. Sie sind so zu gestalten, dass die Häuser weniger Primärenergie verbrauchen, weniger Niederschlagswasser abfließt als von landwirtschaftlichen Flächen, mehr Lebensraum für Insekten, vor allem Wildbienen, Schmetterlingen und Vögeln geschaffen wird.

Zudem sollen aktuelle wissenschaftliche Erkenntnisse einbezogen werden. So beschäftigt sich die Gemeinde aktuell mit der flächenhaften Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Auch im Bebauungsplan werden in Abstimmung mit dem angedachten Vorhabens- und Erschließungsträger Regelungen endgültig festgesetzt. Derzeit wird für das gesamte Gebiet des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Rotmaital eine Starkregenrisikoaanalyse durchgeführt aus der neue Erkenntnisse gewonnen werden sollen. Es scheint immer wichtiger zu werden, gerade im Bereich der niederschlagsarmen Regionen, viel mehr Wert auf Versickerung und Verdunstung zu setzen als auf Ableitung.

Da Energien physikalisch nicht erneuerbar sind, ist bei der Errichtung neuer Häuser unbedingt darauf zu achten, das zumindest der Energieverbrauch für Heizung, Strom und auch für die Herstellung minimiert wird. Die Lage des Gebiets mit einem Hang der weitgehend nach Süden geneigt ist, begünstigt zumindest die solare Nutzung und die Eigenstromversorgung, wie auch die passive Solare Nutzung. Deshalb sind auch Pultdachhäuser mit leicht nach Süden geneigten Dächern vorgesehen um durch weite Dachüberstände im Süden die Nutzung der Thermischen Solarenergie zu unterstützen und eine Überhitzung der Räume in langanhaltenden Hitzeperioden zu vermeiden, die dann einen Einsatz von Klimanlagen erfordern und wiederum Energie für die Kühlung erfordern. Durch die Ausrichtung besteht zumindest die Machbarkeit. Inwieweit davon Gebrauch gemacht wird bleibt abzuwarten. Zäune sind möglichst zu unterlassen um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Einzäunungen für Haustiere sind nur in einem Abstand von mindestens 2 m vom öffentlichen Strassenraum zulässig. Zum Strassenraum sind Hecken oder Sträucher vorzupflanzen.

Eine Fläche von mindesten 15 m<sup>2</sup> je Grundstücksparzelle ist mit autochtonen Blümmischungen zu bestellen, die dauernd belassen und erneuert werden muss, um dauerhaft Flächen für Wildinsekten und Schmetterlinge zur Verfügung zu stellen. Das Mähen soll im Herbst oder Frühjahr erfolgen, das Mähgut ist abzuräumen, nicht zu Mulchen.

Auf diese Weise kann die Artenvielfalt erhöht werden. Zusammen mit den anderen Massnahmen geht die Gemeinde davon aus, dass der Eingriff weitgehend im Gebiet ausgeglichen werden kann, da u.a. mehr Vielfalt geschaffen werden kann als durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, die der Energieerzeugung dient.

### **6.2.2. Abwägung sozialer Belange**

Das Baugebiet ist so konzipiert, das nur Wohnhäuser errichtet werden können. Dabei können nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser errichtet werden. Es ist aufgrund der Größe nicht geeignet Einrichtungen des sozialen Wohnungsbaus oder Geschosswohnungsbau zu verwirklichen, da derzeit keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung stehen. Die geringe Fläche des Baugebiets erlaubt es nicht einen wünschenswerten Mix aus Mehrfamilienhäusern, Kleinwohnungen und Einfamilienhäusern herzustellen. Es werden insoweit nur Wohnräume entstehen, die nicht kostengünstig sind. Allerdings können sowohl Häuser für junge Familien mit Kindern, als auch für ältere, teilweise behinderte in ebenerdiger Bauweise errichtet werden. Der benachbarte Spielplatz, die Nähe der Sportanlagen, die vorhandene Grund- und Mittelschule mit Ganztagsbetrieb und Mensa, die vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtungen, die überdurchschnittliche ärztliche Versorgung mit zwei Allgemeinärzten, einer Kinderarztpraxis, zwei Zahnärzten, zwei Praxen für Physiotherapie, die Sportanlagen, zwei Discounter, ein Drogeriemarkt, eine Metzgerei, eine Apotheke, zwei Bäckereien und drei Gaststätten bieten sowohl jungen Familien wie auch älteren Mitbürgern zahlreiche Möglichkeiten ihre Grundbedürfnissen zu decken. Am Ort befinden sich auch eine evangelische und eine katholische Kirche.

### **6.2.3. Abwägung städtebaulicher Belange**

Das Gebiet grenzt an eine vorhandene Wohnbebauung. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen reichen aus bzw. werden besser ausgelastet. Die Entfernung zu nächsten Haltestelles des ÖPNV beträgt

ca. 350 m. Zusätzliche Gemeinbedarfsflächen oder Einrichtungen sind nicht erforderlich. Bei der Baugestaltung wird im Nördlichen Bereich das typische fränkische Satteldach mit einer Mindestneigung von 42 ° festgesetzt mit einem angepassten Kniestock. Diese Häuser sind in Variationen im gesamten Umfeld vorherrschend. Aufgrund der Anforderungen des Klimawandels, der solaren Energienutzung, der wünschenswerten autarken Versorgung mit Energie, die Nutzung und Speicherung und Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sind flachgeneigte Dächer auch für Begrünung besser geeignet, obwohl sie nicht dem Idealbild des ländlichen Raumes in Oberfranken entsprechen.

Allerdings bieten Sie eine sinnvolle Lösung um auch im Gebäudebereich dafür zu sorgen den CO<sub>2</sub>-Austoss zu begrenzen.

#### **6.2.4. Abwägung ökonomischer Belange**

Die Errichtung von Wohnraum scheint aufgrund der derzeit niedrigen Zinsen und Finanzierungen erstrebenswert, obwohl es sicherlich sinnvoller wäre vorhandene Bausubstanz z.B. durch Umnutzung oder Sanierung zu nutzen. Teilweise ist es auch bereits gelungen. Vor allem in den kleinen Ortsteilen werden vermehrt aufgelassene ehemalige landwirtschaftliche Gebäude in Wohnraum umgenutzt. Bereits erschlossene bebaubare Flächen werden vermehrt in Anspruch genommen. Wenn auch hier zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden, beschränkt sich der öffentliche Aufwand auf ein Minimum. Durch die Wahl der Straßenquerschnitte, Reduzierung der Tiefe der Schmutzwasserkanäle < 1,50 werden auch die Kosten reduziert. Aufwendige zusätzliche Erschließungsanlagen werden vermieden. Leider sind diese Möglichkeiten im Gemeindegebiet weitgehend erschöpft, und stehen oftmals nur zu Verfügung z.B. in Erbfällen.

Hier gelingt es in der Regel im Jahreszeitraum Lösungen zu finden, wie zum Beispiel im Ortsteil Waldau. So lässt es sich nicht vermeiden, dass noch Neubaugebiete entstehen müssen um den Bedarf nach Wohnraum zu decken.

#### **6.2.5. Abwägung der Belange der Infrastruktur**

Durch die Bebauung werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen anfallen, mit Ausnahme der internen. Die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen und Abwasserbeseitigungsanlagen müssen lediglich um neue Leitungen erweitert werden. Mit Ausnahme der internen Erschließungsstraßen müssen keine aufwendigen zusätzlichen Zufahrten errichtet werden. Die Haltestellen für den ÖPNV sind fußläufig erreichbar (Entfernung < 400 m). Die Entfernung zum Ortstern und zu den Einkaufsgelegenheiten, Ärzten, Kindergarten und Schulen beträgt regelmässig weniger als 900 m. Weitere Infrastrukturelle Massnahmen sind derzeit nicht notwendig.

#### **6.2.6. Abwägung weiterer Belange**

##### **Grundwasser:**

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde vorgetragen, daß über den Spielplatz Grundwasser auf die unterhalb liegenden Häuser zuströmt. Dies ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit denkbar, da wahrscheinlich aufgrund der topographischen Verhältnisse Oberflächenwasser auf eine

Sperrschicht trifft und im Bereich der Kellersohle auftritt, da das Gebäude den Grundwasserabfluss behindert. Dies kann nicht verhindert werden. Hier hätte im vorliegenden Bezugsfall u. U. ein sogenannter WU Keller errichtet werden müssen. Die Abführung des Grundwassers durch Drainagen ist in diesem Fall nicht zulässig. Es steht nicht zu befürchten, dass der Grundwasserabfluss durch das Baugebiet verändert wird. Dies dürfte allein aus topographischen Gründen ausscheiden.

Ebenfalls wurde vorgetragen, dass bei Starkregen Überschwemmungen der Straße und teilweise auch von tieferliegenden Grundstücken auftreten. Anhand der Höhensituation kann nachgewiesen werden, dass der Niederschlagswasserabfluß aus den benachbarten Ackerflächen stammt, auf denen zum Zeitpunkt der Überschwemmungen Maisanbau stattfand. Die zu bebauende Fläche ist als intensive Mähwiese genutzt. Es ist nicht zu erwarten, dass durch das Gebiet die Überschwemmungsgefahr zunimmt, da sie durch die vorab beschriebenen Massnahmen eher reduziert wird. Mit anstehendem Grundwasser ist nicht zu rechnen.

#### **Kaltluftschneisen, Behinderung:**

Durch die leicht exponierte Lage ist auch zu erwarten dass die Luft zueig abfließen kann. Kaltluftschneisen werden nicht beeinflusst .

#### **Immissionschutz:**

Der Abstand zur Kreisstraße KU 11 beträgt ca. 130 m. Sie ist tagsüber nur in den Zeiten von 7:30 - 8:00 Uhr und von 16:00 - 18.00 Uhr, sowie bei Sportereignissen auf dem Sportgelände höher belastet. Es ist davon auszugehen dass Lärmschutzmassnahmen nicht erforderlich sind.

Der Abstand zum Sportplatz beträgt ca. 300 m, außer dem Schein der Flutlichtscheinwerfer bis ca. 22:00 Uhr, Lautsprecherdurchsagen, Torjubel, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Einschränkungen des Spielbetriebs, z. B. an Sonntagen, sind nicht veranlasst.

## **7. STÄDTEBAULICHER VERTRAG**

Der Bebauungsplan wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB abgewickelt. Der Vertrag wird vor dem Inkrafttreten der Satzung abgeschlossen.

## **8. RECHTSGRUNDLAGEN**

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetze vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017, Stand 05.01.2018 aufgrund Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

### Baunutzungsverordnung

in der aktuell gültigen Fassung.

### Planzeichenverordnung



Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

Bayerische Bauordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523).

Neudrossenfeld, 01.08.2019

Gemeinde Neudrossenfeld

H ü b n e r

Erster Bürgermeister