



**Gemeinde Neudrossenfeld**

**Landkreis Kulmbach**

## **Umweltbericht (Teil D)**

vom 26. Februar 2021

angepasst am 25.06.2021

als Anlage zur Begründung  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
Itzgrund Neudrossenfeld vom 26.02.2021

**G R E I M**

ARCHITEKTEN

---

95444 Bayreuth · Wölfelstraße 6  
Telefon (09 21) 7 64 41-0 Telefax  
(09 21) 7 64 4129 e-mail:  
info@greim-architekten.de

# INHALTSVERZEICHNIS

## Vorwort

1. Beschreibung des Vorhabens
  - 1.1 Standort und geprüfte Alternativen
  - 1.2 Art und Umfang des Vorhabens
2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens
  - 2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren
  - 2.2 Baubedingte Wirkfaktoren
  - 2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren
3. Beschreibung des Untersuchungsrahmens
4. Beschreibung der Umwelt und Ihrer Bestandteile
  - 4.1 Menschen
  - 4.2 Tiere und Pflanzen
  - 4.3 Boden
  - 4.4 Wasser
  - 4.5 Klima
  - 4.6 Landschaft
  - 4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 4.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern
5. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens
  - 5.1 Schutzgut Mensch
  - 5.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen
  - 5.3 Schutzgut Boden
  - 5.4 Schutzgut Wasser
  - 5.5 Schutzgut Klima
  - 5.6 Schutzgut Landschaft
  - 5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
6. Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen
  - 6.1 Ausgleichsmaßnahmen
  - 6.2 Monitoring
7. Zusammenfassung

## **Vorwort**

Die jetzt vorliegende Bebauungsplanung ist die Erweiterung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2004.

Nachdem hier eine fest versiegelte und bebaute Fläche überplant wird und mit drei neuen Bauwerken eine neue Struktur erhält, beschreiben wir nachfolgend die wesentlichen Punkte für den Bericht über die Umwelt.

Die Gewächshäuser, die momentan den größten Teil des Grundstückes überdecken, werden abgebrochen. Es werden alle Bauwerke auf dem Grundstück bis auf das Wohnhaus entfernt. Darauf werden die neuen Häuser mit der entsprechenden Eingrünung gesetzt.

## **1. Beschreibung des Vorhabens**

### **1.1 Standort und geprüfte Alternativen**

Diese Bebauung ist eine Komplettierung des Ortskernes und als Aufwertung für den gesamten Eingangsbereich von Neudrossenfeld zu sehen.

### **1.2 Art und Umfang**

Die geplante Maßnahme ist aus den beiliegenden Plänen ersichtlich.

## **2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

### **2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Das Plangebiet ist derzeit intensiv mit Gewächshäusern bebaut.

### **2.2 Baubedingte Wirkfaktoren**

Flächeninanspruchnahme und Bodenverdichtung Die

Erschließung des Baugebietes ist gesichert.

Die Frei- und Grünflächen sind aus den beiliegenden Plänen ersichtlich.

### Bodentnahme, Abgrabung, Aufschüttung

Der erdgeschossige Fußboden der einzelnen Gebäude liegt max. 30 cm über der Straßenhöhe Itzgrund. Es werden nur Teilunterkellerungen gebaut, hier bleibt die Wasserführung des Untergrundes weitgehend erhalten. Drainageleitungen in den Teilunterkellerungen, die die Wasserführung des Untergrundes beeinträchtigen werden nicht gebaut. Die Umfassungswände werden als weiße Wanne ausgeführt.

### Abwasser, Erschütterungen, Licht, Emissionen, Abfälle

Sind dem normalen Bauablauf einer Baustelle geschuldet, ebenso die Beseitigung der Abfälle.

## **2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

### Abwässer, Erschütterungen, Emissionen, Abfälle, Wasserverbrauch

Abwasserbeseitigungen, Erschütterungen, Emissionen, Abfälle, Wasserverbrauch bewegen sich im Rahmen einer üblichen Bauabwicklung.

## **3. Beschreibung des Untersuchungsraumes**

Siehe beiliegender Plan.

## **4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

### **4.1 Menschen**

Die soziale Einbindung von Neudrossenfeld zwischen Bayreuth und Kulmbach ist bekannt. Über eine Tempo 30-Zone wird der Gemeinderat der Gemeinde Neudrossenfeld entscheiden.

### **4.2 Tiere und Pflanzen**

Es sind keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Tiere auf der Fläche bekannt. Die aktuelle Lebensraumqualität ist sehr hoch.

Biotope oder sonstige nennenswerte Teile sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Die Mulde im südlichen Grundstücksbereich bleibt erhalten, ebenso schützenswerte Bepflanzungen.

### **4.3 Boden**

Ein Bodengutachten wird erstellt, um den entsprechenden Umgang bei den Gründungsmaßnahmen zu gewährleisten.

### **4.4 Wasser**

Der Grundwasserstand wird durch die Planung nicht berührt. Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen.

Oberflächengewässer sind nicht tangiert.

### **4.5 Klima**

Die Bebauung hat keine Einwirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Bereich des Itzgrundes.

### **4.6 Landschaft**

Die landschaftliche Eigenart des Planungsgebietes wird durch die Bebauung wesentlich verbessert.

### **4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmäler gem. Art. 1 Abs. 4 DSchG bekannt.

### **4.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Beim derzeitigen Planungsstand des Projektes sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

## **5. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens**

### **5.1 Schutzgut Mensch**

Von dem neu zu erstellendem Gebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen für den Menschen zu erwarten. Im Gegenteil, eine räumliche und gestalterische und auch eine Wohlfühlqualität wird hier erreicht werden. Auf das Schutzgut Mensch werden nur positive Auswirkungen erwartet.

### **5.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Eine entsprechende Eingrünung des gesamten Gebietes wird ausgeführt.

### **5.3 Schutzgut Boden**

Nach der Verdichtung, die während der Bauarbeiten eintreten wird, werden die Flächen wieder aufgelockert und begrünt.

### **5.4 Schutzgut Wasser**

Die wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze wird wie beschrieben durchgeführt. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes wird ausgeschlossen.

### **5.5 Schutzgut Klima**

Durch die Errichtung der Wohnhäuser werden Klima und Luft nicht nachteilig beeinflusst.

### **5.6 Schutzgut Landschaft**

Die Gesamtopographie, insbesondere die städtebaulichen Vorteile durch diese Bebauung haben positivste Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Maintal. Es wird eine harmonische Eingliederung des Planungsgebietes in die Landschaft erreicht.

## **5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter und sind somit i. S. des Umweltrechtes nicht betroffen.

## **6. Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen**

### **6.1 Ausgleichsmaßnahmen**

Das Vorkommen von geschützten und bedrohten Arten auf der Fläche ist nicht bekannt. Es sind keine natürlichen- oder kulturhistorischen Bodenformen vorhanden. Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nur auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Eine sukzessive Aufwertung der Mulde erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Neudrossenfeld.

### **6.2 Monitoring**

Die Gemeinde Neudrossenfeld wird spätestens ein Jahr nach Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen die erläuterten Punkte kontrollieren.

## **7. Zusammenfassung**

Durch dieses Baugebiet entsteht eine erhebliche Verbesserung der Bebauung im Eingangsbereich der Gemeinde Neudrossenfeld. Der gestalterische und bauliche Wirrwarr der bestehenden Gärtnerei wird beseitigt, es entstehen geordnete Grundstücks- und geordnete Bauverhältnisse mit den entsprechend ausreichenden Grünflächen und Zugängen. Ebenso werden die Stellplätze wie angesprochen wasserdurchlässig ausgeführt und auch mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

Aufgestellt: 26.02.2021, angepasst 25.06.2021

Karl-Heinz Greim, Architekt BDA

GREIM ARCHITEKTEN