

Stadt Weismain

Landkreis Lichtenfels



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„NEUDORF - SÜD“

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB

Aufstellungsbeschluss vom 26.09.2023

Satzungsbeschluss vom

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

Stadt Weismain
1. Bgm. Michael Zapf

Kirchplatz 7-9
96260 Weismain
Fon 09575-922032
Fax 09575-922043

Michael Zapf, 1. Bürgermeister

Bearbeitet:

Architekturbüro Dietz
Architekt Georg Dietz
Architektin Astrid Ott
Vizekanzler-Reuß-Str. 9
96260 Weismain
Fon 09575 1255
Fax 09575 1244

Georg Dietz, Architekt

Stand: 24.11.2025



Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung	3
2. Ausgangslage	4
2.1 Bauleitplanung / Flächennutzungsplan / Naturschutz	4
2.2 Vorhandene Bebauung und Siedlungsgefüge	6
2.3 Infrastruktur	7
3. Planung	9
3.1 Planungsinhalt	9
3.2 Prüfung der Planung	9
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
5. Nachrichtliche Übernahmen	13
6. Anlage	15

1. Veranlassung

Die Eigentümer planen die Erschließung von Grundstücken zum Zweck der Wohnbebauung auf den Grundstücken mit der Flurnummern 43/4 und 43, Gemarkung Neudorf. Um die Grundlagen für eine Baugenehmigung zu schaffen, ist die Einbeziehung des Grundstückes in den Innenbereich nach § 34 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nötig. In diesem Zuge ist die Überplanung des Außenbereiches am südlichen Ortsrand in Form einer Einbeziehungssatzung erforderlich.

Die Planfläche grenzt nördlich und östlich an das dörfliche Mischgebiet (Gemischte Bauflächen) an, so dass gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB die Gemeinde die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen und einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen kann, wenn entsprechende Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Gebietes entsprechend geprägt sind. Demgemäß hat die Stadt Weismain den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung „Neudorf – Süd“ gefasst.

Auszug Luftbild Bayernatlas / geoportal (Stand 2025) (o.M.):



2. Ausgangslage

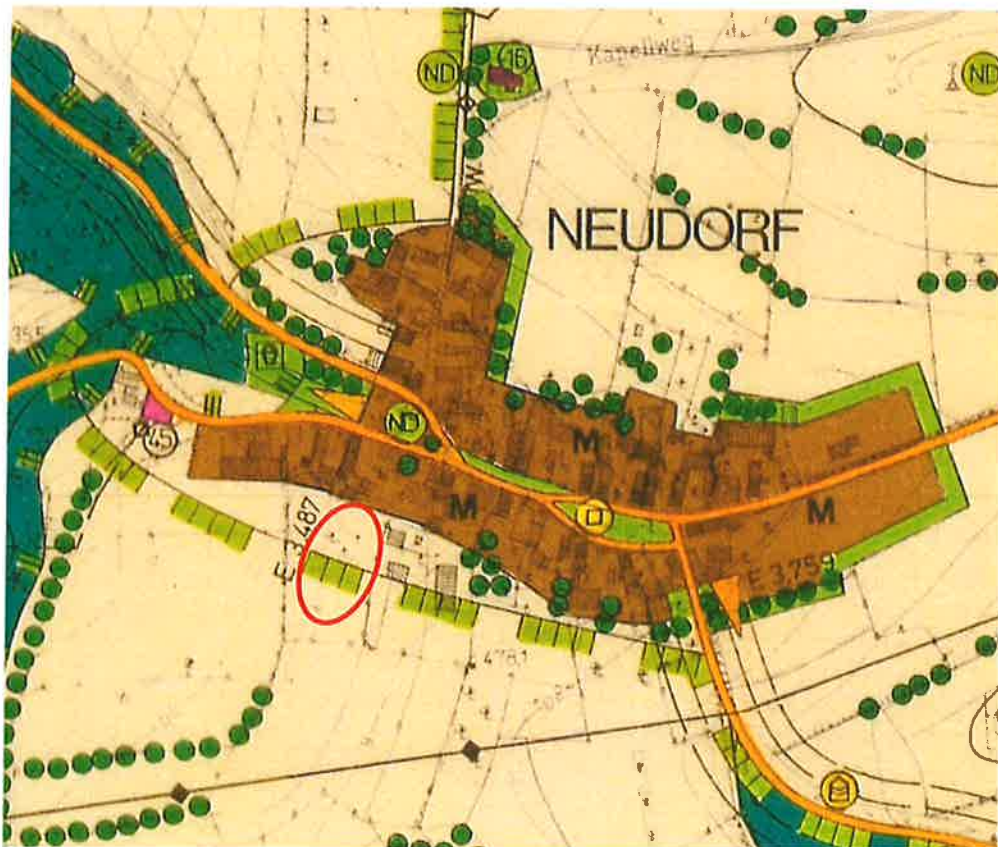
2.1 Bauleitplanung / Flächennutzungsplan / Naturschutz

Die Grundstücke mit Flurnummern 43/4 und 43, Gemarkung Neudorf, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weismain als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.




Der Ortsteil Neudorf ist als gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen. An das Plangebiet grenzt im Süden ein Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzes an.

Die Planfläche liegt am südlichen Ortsrand von Neudorf mit einer Fläche von ca. 6.000 m².

Auszug rechtsgültiger FNP der Stadt Weismain (1992), OT Neudorf (o.M.):



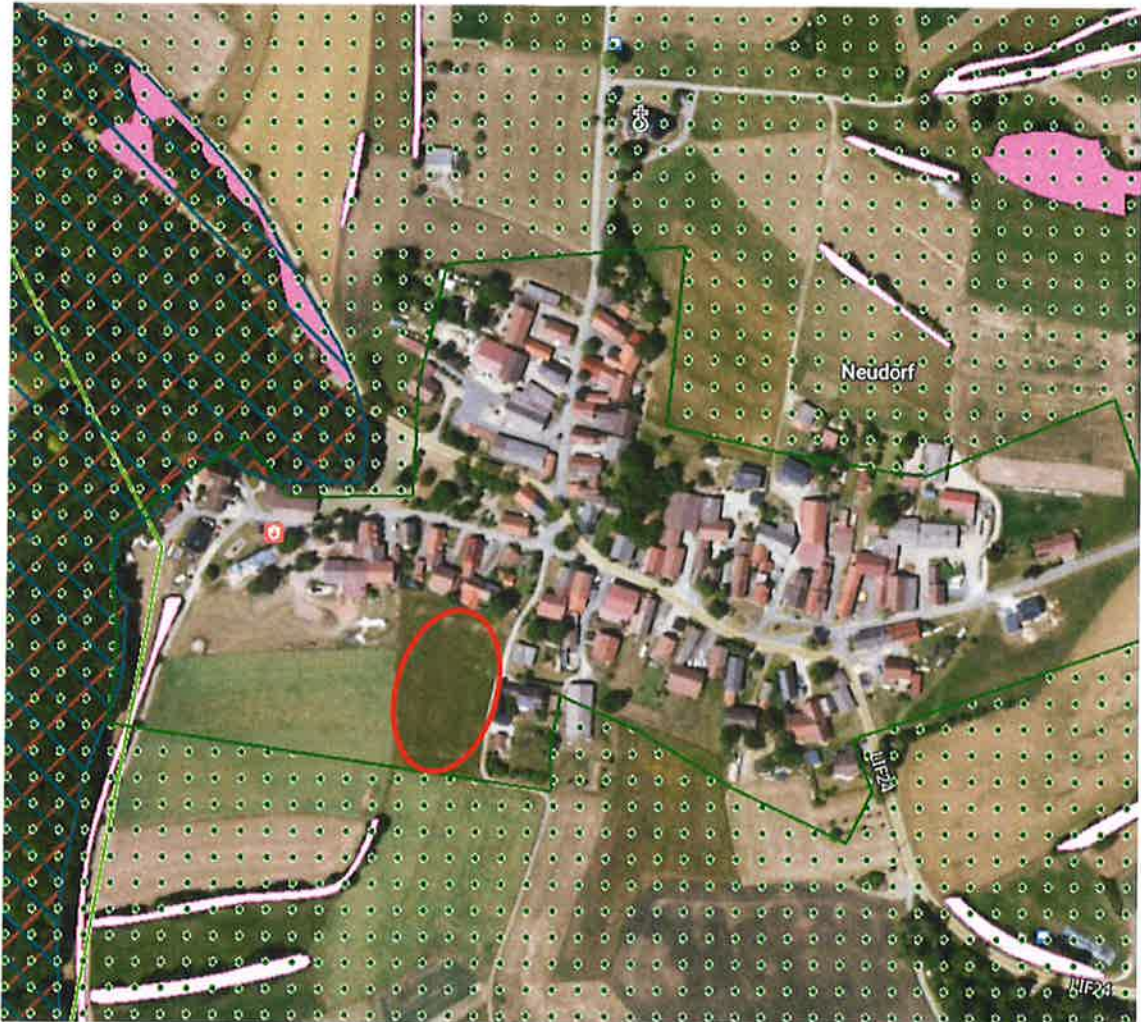
Auszug Legende:

	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

V BZW N

Naturschutz

Auszug Luftbild Bayernatlas / geoportal - Natur (Stand 2025) (o.M.):



Der Ort Neudorf liegt im Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst (NP-00009). Die Ortslage wird größtenteils von dem Landschaftsschutzgebiet Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst (LSG-00556.01) umschlossen.

Westlich der Ortslage liegt ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) als Schutzgebiet des Naturschutzes (Trockenrasen, Wiesen und Wälder) und ein Vogelschutzgebiet (Schutzgebiet des Naturschutzes).

An das eigentliche Plangebiet grenzen keine Biotopflächen an.

2.2 Vorhandene Bebauung und Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des Ortes Neudorf ist durch eine (dörfliche) Mischnutzung (Dorfgebiet) aus Wohnen und gewerblich-landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Der Ort ist durch eine Hof-hinterliegende Bebauung gewachsen, so dass in Einzelfällen der nachkommenden Generation eine Möglichkeit zum Bauen gegeben wurde.

Es gibt keine ausgewiesenen Wohnbauflächen.

Die überplante Fläche ist unbebaut. Sie wird als Wiese / landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die Bebauung im Ort ist ein- bis zwei-geschossig mit Satteldach.

Nordwestlich der geplanten Baulandausweisung befinden sich zwei landwirtschaftliche Anwesen mit Tierhaltung. Die Auflagen des Immissionsschutzes in der Landwirtschaft finden Beachtung.

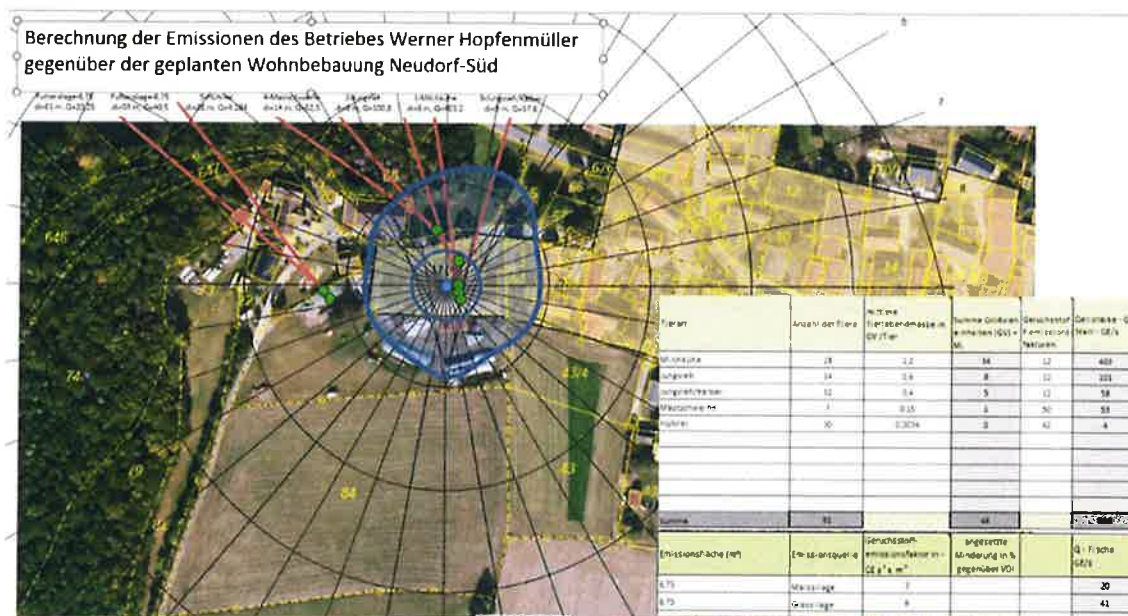
Auszug aus der Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach, Schreiben vom 14.07.2023:

Die Rinderhaltung auf dem (weiter entfernt gelegenen) Betrieb umfasst einen Bestand von 88 Rindergroßvieheinheiten (RGV). Nach dem bayerischen Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ist bei einem Bestand von unter 250 RGV eine vereinfachte Abstandsregelung einzusetzen: Diese beschreibt im Dorfgebiet bei 88 RGV einen Abstand von 37m. Die beschriebene Bauzone wird hiervon nicht erreicht.

Die Tierhaltung auf dem (nähergelegenen) Betrieb ist als Mischbetrieb zu sehen. Neben der Milchviehhaltung mit Nachzucht und Kälbern sind Mastschweine und Legehennen vorhabenden. Auch wenn die Schweine und Hühner deutlich untergeordnet sind, wurde eine Geruchsabschätzung nach VDI 3894 angestellt. Hierbei wurde der belästigungsrelevante Gewichtungsfaktor f auf 0,41 festgelegt. Die Quellstärke liegt in der Gesamtschau bei 679 GE/s, somit unweit der Bagatellgrenze von 500 GE/s.

In der grafischen Darstellung (s. Anlage) ist die Geruchsausbreitung (blaue Umkreisung) errechnet, wobei abseits gelegene Emittenten (beide Fahrsilos und die Hühnerhaltung) nicht berücksichtigt werden. Ohne die Mastschweine (7 St.) bzw. ohne die Legehennen (30 St.) hätte eine vereinfachte Abstandsregelung einen Abstandswert von 28m ergeben. Eine durchaus vorstellbare Betriebserweiterung könnte auch aktuell (wegen bestehender Wohnhäuser) nur abgewandt zur Wohnbebauung geschehen.

Fazit: In der Darstellung nach der VDI 3894 wird das Plangebiet leicht tangiert. In diesem Einzelfall ist die Berechnung äußerst konservativ und lässt Spielräume hin zur Abstandsregelung durchaus zu. Nach Einschätzung des AfELF sollte der betroffene Korridor für Ausgleichsflächen herangezogen werden bzw. von einer ständigen Bewohnung ausgeschlossen werden. Nebengebäude oder Garagen wären problemlos möglich.



2.3 Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Ortsstraße mit Verlängerung Flurweg (Fl.-Nr. 61/3, Gem. Neudorf).

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandene Wasserversorgung der Stadt Weismain. Die Hausanschlüsse liegen auf den Flurstücken, die Herstellungsbeiträge wurden bereits entrichtet.

Abwasser - Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das örtliche Kanalsystem der Stadt Weismain. Die Anschlüsse liegen auf den Flurstücken, die Herstellungsbeiträge wurden bereits entrichtet.

Oberflächenwasser, Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird grundsätzlich zur Wiederverwendung in einem Behälter oder Speicher, zum Beispiel einer Zisterne, gesammelt. Überschüssiges Wasser soll auf dem Grundstück selbst zur Versickerung gebracht werden (z.B. durch Sickerstränge, Sickerschacht oder Rigolen), bzw. über einen Anschluss an das örtliche Kanalnetz. Die Wasserentsorgung im Trennsystem wird durch den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal und dem öffentlichen Oberflächenkanal der Stadt Weismain sichergestellt.

Generell wird aus ökologischer Sicht empfohlen, gesammeltes unverschmutztes Niederschlagswasser in Zisternen zu speichern und als Brauch- oder Gießwasser zu nutzen. Die nachfolgend wasserwirtschaftlich und ökologisch zu empfehlende Entsorgung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist – soweit es die örtlichen Gegebenheiten (z.B. Geländeverlauf, Versickerungsfähigkeit des Bodens, verfügbare Versickerungsfläche etc.) zulassen – die Versickerung in den Untergrund. Eine Versickerung auf dem Grundstück selbst ist erlaubnisfrei möglich, wenn die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit den zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) für eine schadloose Versickerung eingehalten werden.

Strom / Telefon

Der Stromanschluss an das bestehende Ortsnetz der Bayernwerk Netz GmbH ist möglich, ebenso der Telefonanschluss an das bestehende Ortsnetz der Telekom. Entsprechende Verhandlungen und Kostenübernahme sind durch den Bauwerber zu vollziehen.

Grundstücksanschlüsse und Zuleitungen sind von den Eigentümern bzw. Bauwerbern bauseits zu errichten und kostenmäßig zu tragen.

Auszug Luftbild Bayernatlas / geoportal - Natur (Stand 2025) (o.M.):



3. Planung

3.1 Planungsinhalt

- Der Geltungsbereich beträgt ca. 6.000 m².
- Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt, da die Umgebungsbebauung die Nutzung vorgibt. Die GRZ wird mit 0,35 festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen festgelegt.

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, werden Grünordnungspunkte (GOPs) festgelegt:

- GOP 1: Pro angefangene 400m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Grün- und Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind hochstämmige Bäume zu verwenden.

- GOP 2 – Ausgleichsfläche:

Das Vorhaben ist nach Süden und Westen zur freien Landschaft umfangreich mit einer standortgerechten, mind. dreireihigen Hecke aus mind. fünf verschiedenen einheimischen Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb einzugrünen. Der Pflanzabstand von 1 m zwischen den Reihen und 1,5 m in den Reihen ist dabei zu beachten. Die Hecke ist dauerhaft mit einer Mindestbreite von 5 m freiwachsend zu erhalten. Für die Pflanzung müssen mindestens 2x verschulte (2 x v.) Gehölze verwendet werden.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Umsetzung wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zu den angrenzenden Ackerflächen hingewiesen.

Die Regelung der Ausgleichsmaßnahmen / Naturschutzrechtlichen Belange erfolgt durch den Ausgleich auf der Teilfläche (ca. 1.000 m²) der Flurnummern 43 und 43/4, Gem. Neudorf.

3.2 Prüfung der Planung

Die Planung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Dorfentwicklung. Im Ort sind keine Gebäudeleerstände, Brachen, Baulücken oder Nachverdichtungsmöglichkeiten gegeben bzw. verfügbar. Der Ortsrand wird durch eine Satzung abgerundet. Die Fläche schließt sich östlich und südlich an Mischgebietsflächen an und schließt mit der festgesetzten Grünordnung den Ortsrand nach Westen und Süden. Die Fläche der Parzelle steht im Verhältnis zur Ortsgröße.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgeschrieben, sofern aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsregelung wird gemäß den Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Dezember 2021) erstellt.

Die Ermittlung der Ausgleichsfläche erfolgt über das Berechnungsmodell mit Wertepunkten.

Eine Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Lichtenfels wurde bereits vorgenommen.

Bewertung des Ausgangszustandes und Eingriffes

Die Grundstücksflächen der Fl.-Nrn. 43/4 und 43, Gem. Neudorf betragen ca. 6.000 m², der reine Eingriffsbereich ca. 4.700 m².

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im Bestand als Landwirtschaftliche Fläche eingetragen. Es bestehen keine eingewachsenen Eingrünungsstrukturen am Ortsrandbereich. Biotope gemäß §30 BNatSchG oder Lebensstätten gem. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Ansatz:

- Bewertung des Ausgangszustandes:
Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
3 WP (theoretischer Ansatz landwirtschaftliche Fläche, Intensivgrünland)
- Eingriffsschwere:
GRZ 0,35

Ausgleichsbedarf

Ausgleichsbedarf = $4.700 \text{ m}^2 \times 3 \times 0,35 - 0\% = 4.935 \text{ WP}$

Naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsfläche werden die Teil-Flächen auf den Fl.-Nrn. 43 und 43/4 vorgeschlagen. Der Ausgangszustand wird mit den entsprechenden 3 WP angesetzt.

- Ausgleichsmaßnahmen im Süden und Westen (Teilflächen der Fl.-Nrn. 43 und 43/4) als Heckenstruktur:

Das Vorhaben ist nach Süden und Westen zur freien Landschaft umfangreich mit einer standortgerechten, mind. dreireihigen Hecke aus mind. fünf verschiedenen einheimischen Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb einzugrünen. Der Pflanzabstand von 1 m zwischen den Reihen und 1,5 m in den Reihen ist dabei zu beachten. Die Hecke ist dauerhaft mit einer Mindestbreite von 5 m freiwachsend zu erhalten. Für die Pflanzung müssen mindestens 2x verschulte (2 x v.) Gehölze verwendet werden.

Geeignete einheimische Gehölzarten sind beispielsweise Berberitze (*Berberis vulgaris*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) und Salweide (*Salix caprea*). Die Gehölze sind in Gruppen von 3 – 7 Stück je Art zu pflanzen.

Aufgrund des Ergebnisses der Bilanzierung reicht eine Fläche von 1.000 m² als Ausgleich aus. Die Breite der Fläche beträgt im Süden und Westen 7 m, so dass die Mindestbreite der Hecke von 5 m gewährleistet werden kann und die gesetzlichen Grenzabstände zu den angrenzenden Ackerflächen eingehalten werden können.

Die Maßnahme stellt eine sinnvolle EINBINDUNG in das Landschaftsbild dar und bildet einen Ortsrandabschluss.

- Prognose Heckstruktur (mesophile Gebüsch / Hecken) Ansatz: 8 WP

Ausgleichsumfang

Ausgleichsumfang = 1.000 m² x (8 WP - 3 WP) = 5.000 WP

Bilanzierung

Ausgleichsumfang: 5.000 WP

Ausgleichsbedarf: 4.935 WP

Differenz: 65 WP PLUS

Ergebnis und Umsetzung der Maßnahme

Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres ab dem Baubeginn auf den Eingriffsflächen, umzusetzen. Die Planung erfolgte in Absprache und Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Lichtenfels. Die Ausgleichsflächen sind gemäß Planung umzusetzen. Die Fertigstellung der Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde angezeigt.

Für die o. g. Ausgleichsfläche ist eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit (= Sicherung im Grundbuch) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Lichtenfels zu bestellen. Die Ausgleichsflächen werden von der Stadt Weismain ans Landesamt für Umwelt (LfU) für das Ökoflächenkataster (ÖFK) gemeldet. Den Meldebogen „Formblatt-B-Plan“ erhält man unter folgender Adresse:

<http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/meldebogen/index.htm>

Laut § 13 Abs. 3 BauGB kann von einem Umweltbericht bei Satzungen gemäß § 34 BauGB abgesehen werden.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise zur Landwirtschaft und Tierhaltung:

Auf Emissionen aus der Landwirtschaft im Allgemeinen, auf Beeinträchtigungen aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen durch Staub, Lärm, etc. und landwirtschaftliche Tierhaltung wird hingewiesen. Diese Emissionen sind von den Anwohnern zu akzeptieren und zu dulden. Konkret befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb in der Nähe, auf dessen Tierhaltung und Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen aufmerksam gemacht wird. Mit landwirtschaftlicher Betätigung (z. B. landwirtschaftlicher Fahrverkehr), auch an Wochenenden sowie in den Abend- und Nachtstunden ist zu rechnen. Gleiches gilt für Emissionen, die durch die Bewirtschaftung der direkt angrenzenden Flächen auftreten können (Lärm, Staub, Geruch).

Die maximale GV-Zahl des angrenzenden Betriebes muss auch bei einer entsprechenden Umnutzung des Stalles auf eine andere Tierart erhalten und geduldet werden. Lärm durch das Füttern der Rinder und Erntearbeiten ist auch an Sonn- und Feiertagen und in Ausnahmefällen (bspw. Schlechtwetter) in den Nachtstunden zu akzeptieren.

Auffüllungen

Durch etwaige Auffüllungen im Geltungsbereich darf es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen.

Bodenschutz

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch, etc.), ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Lichtenfels unverzüglich zu informieren. Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind bei der Durchführung der Bauarbeiten die gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeit im Landschaftsbau, hier v. a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen) zu beachten. Ausgehobener Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Hinweis zum Denkmalschutz

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

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.

Hinweis zum Bergbau

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

6. Anlage

Entwurf des FNP der Stadt Weismain mit Stand 25.11.2025

Im Entwurf des FNP der Stadt Weismain mit Stand 25.11.2025 wird die Planfläche als Mischgebietsfläche ausgewiesen und dargestellt.

Auszug Entwurf FNP der Stadt Weismain (Stand 25.11.2025), OT Neudorf (o.M.):

