

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplans
der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

Bebauungsplan Nr. 15 mit integriertem Grünordnungsplan „Kirchfeldareal Schweinsdorf“

Gemeinde Neusitz – Ortsteil Schweinsdorf
Landkreis Ansbach
Bayern

Fassung: 14.04.2023
Überarbeitung



**Auftraggeber /
Planungshoheit:**



Gemeinde Neusitz
1. Bürgermeister Manuel Döhler
Im Dorf 14, 91616 Neusitz

Ersteller:



Ingenieurbüro Stein
Wachsenberg 28, 91616 Neusitz

Inhaltsverzeichnis

1. **Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept**
2. **Dorferneuerung: Bedeutung der Flächen im Plangebiet für die Dorfstruktur**
3. **Neubaugebiet: Bedeutung der Flächen im Plangebiet für die Dorfstruktur**
4. **Bestehende Rechtsverhältnisse**
 - 4.1. Flächennutzungsplan
 - 4.2. Regionalplan
5. **Räumlicher Geltungsbereich, Gemeindestruktur**
 - 5.1. Lage im Raum
 - 5.2. Gemeindegebiet, historische Entwicklung
 - 5.3. Lage im Gemeindegebiet Neusitz
 - 5.4. Größe, Lage und Umgebung des Geltungsbereichs
 - 5.5. Bevölkerungszahl
6. **Ausgangssituation Plangebiet**
7. **Wasserwirtschaft, Ver- und Entsorgung, Erschließung**
8. **Denkmalschutz**
 - 8.1. Archäologisches Denkmal
 - 8.2. Baudenkmal
9. **Schutzgebiete**
10. **Baugrund**
11. **Altlasten**
12. **Immissionen, Lärm**
 - 12.1. Autobahn A7
 - 12.2. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm
 - 12.3. Immissionen Landwirtschaft
13. **Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung**
14. **Planinhalte, planungsrechtliche Festsetzungen, Gestaltungsvorschriften**
15. **Grünordnungsplanung**
16. **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**
17. **Fläche**
18. **Planinhalt**
19. **Planungsbeteiligte**

Anlagen

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Um der steten Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet Neusitz Rechnung tragen zu können, wird eine bedachte städtebauliche Entwicklung erforderlich, welche langfristig qualitatives Wohnen ermöglicht. Durch die Umsetzung spezieller Maßnahmen der Innenentwicklung soll dem bedeutsamen Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, gerecht werden. Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch vermieden und gleichzeitig neuer Wohnraum geschaffen werden. Weiterhin besteht innerhalb des Ortsteils Schweinsdorf ein Bedarf an Flächen zur kulturellen Nutzung, beispielsweise für Dorffeste, als Treffpunkt zur Erholung, für Marktgeschehen und dergleichen sowie an öffentlichen Parkmöglichkeiten. Da die Kapazität der bestehenden Fläche des Kirchfriedhofs nahezu ausgeschöpft ist, wird ferner eine Friedhofserweiterung unabdingbar.

Das Plangebiet liegt zentral im Ortskern von Schweinsdorf im Umfeld der St.-Otilien-Kirche und bietet daher aus städtebaulicher Sicht eine sehr gute Voraussetzung für kulturelle Flächen und eine Wohnbauentwicklung. Das naheliegende Mittelzentrum Rothenburg o. d. Tauber bietet umfangreiche soziale, medizinische und kulturelle Einrichtungen. Weiterhin trägt die Lage im Naturpark Frankenhöhe in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet zu einem hohen Potential für die Naherholung bei.

Städtebauliches Konzept: Auf den vorgesehenen Bauungs- bzw. Umgestaltungsflächen sind eine Friedhofserweiterung, die Schaffung eines Dorfplatzes (für die Aufstellung eines temporären Festzeltes), den Bau von öffentlichen Parkplätzen und eines barrierefreien Erschließungswegs zur bestehenden Leichenhalle geplant. Des Weiteren soll im nordwestlichen Bereich eine Baufläche für drei Wohnhäuser entstehen, um der Nachfrage nach Bauplätzen gerecht zu werden. Die geplante Umgestaltung und Nachverdichtung dieser Freifläche führt zu einer städtebaulichen Aufwertung und unterstützt die angestrebte Innenentwicklung des Ortsteils Schweinsdorf.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da die Größe des Plangebietes deutlich unter 20.000 m² liegt und keine Umweltprüfung erforderlich ist, sind die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, gegeben.

Der Geltungsbereich soll als **dörfliches Wohngebiet MDW gemäß § 5a BauNVO** (ausgeschlossen Tankstellen) ausgewiesen werden.

Um eine mit dem Charakter des Plangebiets als Ortskern von Schweinsdorf vereinbare Nutzungsstruktur zu sichern und mögliche negative Auswirkungen zu vermeiden, wird hiermit die gem. § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmensweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ unzulässig.

Begründung zum Ausschluss von Tankstellen im **dörflichen Wohngebiet**:

Tankstellen können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Sicherung im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Es würden potenzielle Konflikte im Rahmen des Immissionsschutzes entstehen. Der mögliche Verkehr, den Tankstellen gewollter Maßen anziehen, steht nicht mit der bestehenden und geplanten Nutzung im Geltungsbereich und Umgriff im Einklang. Weiterhin sind die Erschließung und die Lage für eine Tankstelle nicht geeignet und würden das Orts- und Landschaftsbild massiv beeinträchtigen.

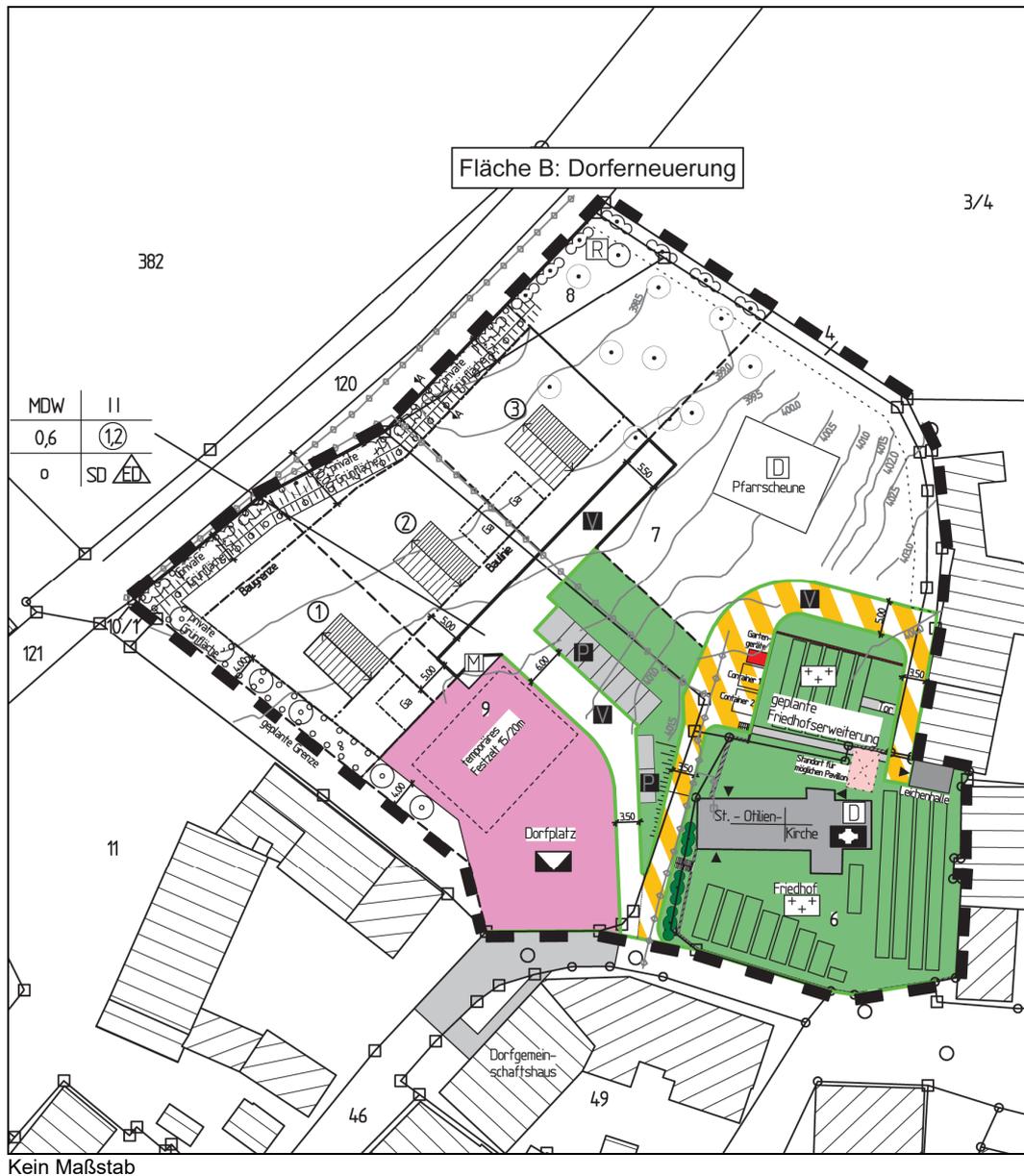
2. Dorferneuerung: Bedeutung der Flächen im Plangebiet für die Dorfstruktur

Die Fläche B ist eine sehr wichtige gemeindliche Fläche für die Öffentlichkeit und wird in verschiedene Bereiche gegliedert:

- **Dorfplatz/Zeltplatz:** In Kombination mit dem benachbarten Dorfgemeinschaftshaus sorgt diese Fläche für ein Zusammenkommen und eine Erhöhung der sozialen Interaktionen der Schweinsdorfer Bürger.
- **Barrierefreie Erschließung Friedhof und Leichenhalle** durch einen neuen Weg um die Kirche herum.

- Friedhofserweiterung: Verbesserung der sehr beengten Platzverhältnisse auf dem aktuellen Friedhof durch eine Friedhofsvergrößerung.
- Optische Zusammenführung von Dorfplatz und Dorfgemeinschaftshaus durch einen neuen, verbindenden Pflasterbelag. Bei Festen oder Veranstaltungen ist eine Straßensperrung angedacht, damit das Dorfgemeinschaftshaus und der Dorfplatz gemeinsam genutzt werden können.
- Ausweisung öffentlicher Parkplätze für das angrenzende Dorfgemeinschaftshaus.
- Öffentliche PKW-Elektro-Ladesäulen für Jedermann.

Alle Maßnahmen, zusammen mit dem benachbarten Dorfgemeinschaftshaus, sorgen für eine neue Ortsmitte in Schweinsdorf die von den Bürgern und den Vereinen mit Leben gefüllt werden soll. Ziel ist es, dass ein neues, aktives Zentrum zum Wohle der Allgemeinheit und der Dorfgemeinschaft geschaffen wird.



3. Neubaugebiet: Bedeutung der Flächen im Plangebiet für die Dorfstruktur

Das Neubaugebiet (Fläche A) ist aus gemeindlicher Sicht sehr wichtig für die Vollendung der angrenzenden, gemeinschaftlichen Flächen. Sie bildet den Abschluss und die Einrahmung der öffentlichen Flächen (Dorfplatz, Kirche, Friedhof, Dorfgemeinschaftshaus). Weiter befinden sich in unmittelbarer Umgebung mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Die geplanten Einfamilienhäuser auf Fläche A sollen sich in die benachbarten Gebäude harmonisch einfügen.

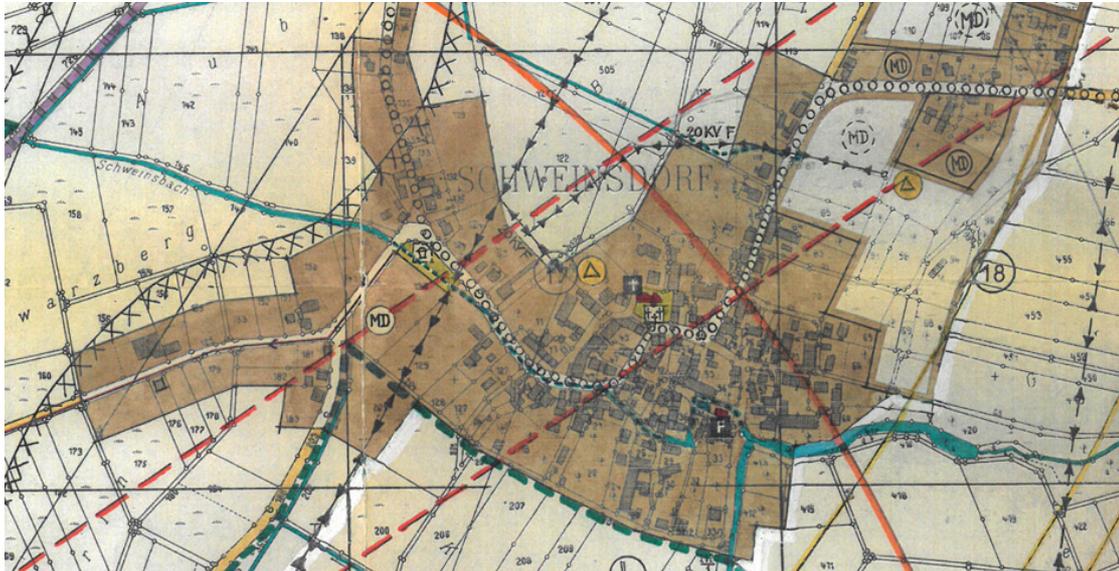


4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1. Flächennutzungsplan

Dem Bebauungsplan Nr. 15 liegt der seit 06.05.1993 wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, sowie dessen 1. Änderung vom 19.09.1999 und 2. Änderung vom 04.07.2006, der Gemeinde Neusitz zugrunde. In diesem wurde der Ortsteil Schweinsdorf als „Dorfgebiet MD“ deklariert.

Der Flächennutzungsplan ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Speziellen sind die neu entstehende Gemeinbedarfsfläche (Dorfplatz) und die Friedhofsfläche im Flächennutzungsplan zu berichtigen.



Quelle: analoger Flächennutzungsplan der Gemeinde Neusitz, kein Maßstab

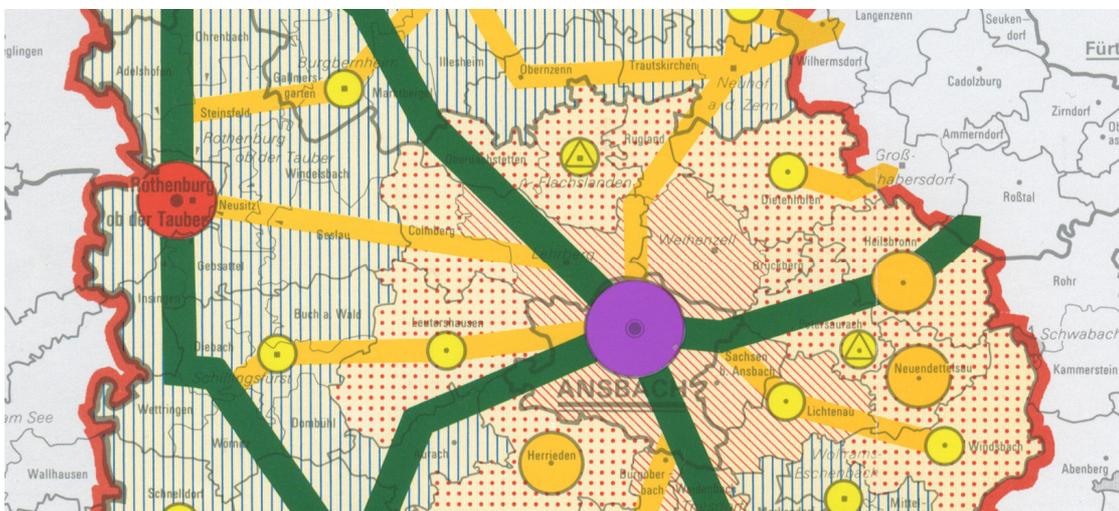
4.2. Regionalplan

Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden.

Gemäß Raumstrukturkarte RPV 8 des Regionalplanes der Region Westmittelfranken liegt die Gemeinde Neusitz an der regional bedeutsamen Entwicklungsachse Rothenburg o. d. Tauber – Ansbach.

Die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Stadt Rothenburg ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Der Regionalplan spricht sich dafür aus, insbesondere in den Orten entlang der Entwicklungsachsen, Bauland in ausreichendem Umfang für Wohnsiedlungstätigkeit bereitzustellen. Zudem liegt die Gemeinde Neusitz gemäß Regionalplan in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Hierzu ist auch ein Angebot an attraktivem Bauland nötig (gemäß RPV8, Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Westmittelfranken, Begründung 01.08.2000).



Quelle: Regionalplan Region 8 Westmittelfranken, Raumstruktur Karte 1, 12.04.2022, kein Maßstab

<p>Zeichenerklärung</p> <p>Ziele der Raumordnung und Landesplanung</p> <p>a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen</p> <p> Entwicklungssachse von regionaler Bedeutung</p> <p>b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele</p> <p> Kleinzentrum  Bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet</p> <p>c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele</p> <p> Grenze der Region</p> <p>Gebietskategorien</p> <p> Ländlicher Raum</p>	<p> Allgemeiner ländlicher Raum</p> <p> Stadt- und Umlandbereich Ansbach</p> <p> Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll</p> <p>Zentrale Orte</p> <p> Oberzentrum</p> <p> Mittelzentrum</p> <p> Mögliches Mittelzentrum</p> <p> Unterzentrum</p> <p> Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort</p> <p>Entwicklungssachsen</p> <p> Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung</p>
---	---

5. Räumlicher Geltungsbereich, Gemeindestruktur

5.1. Lage im Raum

Das Gemeindegebiet Neusitz liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Ansbach; es gehört zur Planungsregion 8 Westmittelfranken und liegt in der Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg o. d. Tbr. Insgesamt umfasst die Gemeinde eine Fläche von ca. 1.379 ha.

Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Schweinsdorf, Wachsenberg, Horabach, Erlbach, Södelbronn, Chauseehaus und Schafhof. Die Ortsteile liegen auf einer Hochfläche am Fuß der Frankenhöhe, der Ortsteil Wachsenberg auf der Frankenhöhe.

Das Gemeindegebiet befindet sich im Naturpark Frankenhöhe. Es grenzt an das östliche Stadtgebiet von Rothenburg o.d.T. und im Nordwesten an die Gemeinde Steinsfeld. Im Norden und Osten an die Gemeinde Windelsbach und im Südosten an die Gemeinde Gepsattel.

5.2. Gemeindegebiet, historische Entwicklung

Der Hauptort Neusitz und die Ortsteile Wachsenberg, Horabach, Erlbach, Södelbronn und Schweinsdorf reichen in ihrer Entstehungsgeschichte bis ins Mittelalter zurück.

Die städtebauliche Urzelle von Neusitz war ein Frauenkloster.

5.3. Lage im Gemeindegebiet Neusitz

Die betroffenen Grundstücke des Planungsgebietes befinden sich im Ortsteil Schweinsdorf. Schweinsdorf ist, nach dem Gemeindegemeinde Neusitz, der zweitgrößte Gemeindeteil.

Der Ortsteil liegt im nördlichen Gemeindegebiet und breitet sich in flacher Lage am Hangfuß aus. Nördlich des Ortskerns schließt sich ein Neubaugebiet an. Das Kirchdorf liegt in Tallage am Schweinsbach. 500 m westlich befindet sich der Lindleinsee, der als Naturschutzgebiet ausgezeichnet ist. Im Südosten erhebt sich der Schweinsdorfer Ranken, im Nordosten liegt der Vogelbachwald.

5.4. Größe, Lage und Umgebung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt zentral im Ortskern im Umfeld der St.-Otilien-Kirche.

Im Osten und Südwesten ist das Gebiet durch den bestehenden Siedlungsbereich mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung im dörflichen Charakter eingeschlossen. Nach Norden zur freien Landschaft hin, befindet sich landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen. In westlicher Richtung befindet sich ein Gewerbebetrieb mit entsprechender Bebauung und Lagerflächen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung durch eine schwarze gestrichelte Linie dargestellt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 8.764 m² und umfasst nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Schweinsdorf: Fl.-Nr. 4, Fl.-Nr. 6, Fl.-Nr. 7, Fl.-Nr. 8, Fl.-Nr. 9 Teilbereich, Fl.-Nr. 46 Teilbereich der Ortsstraße.

An der nordwestlichen Plangrenze liegt die Gemeindeverbindungsstraße, welche als Hauptstraße in östlicher Richtung nach Linden und anschließend zum Hauptort Windelsbach führt. Nördlich erreicht man die Orte Hartershofen, Steinsfeld und Nordenberg.

Nach Süden erreicht man über die Gemeindeverbindungsstraße die Staatsstraße ST 2250. Diese führt in Richtung Westen zur naheliegenden Autobahn A7 Würzburg-Ulm mit direkter Anschlussstelle. Westlich der Autobahn liegt Rothenburg o. d. Tauber. Auf der Staatsstraße nach Osten erreicht man über Geslau und Colmberg bei Lehrberg die B13 Richtung Ansbach. In ca. 30 km Entfernung liegt die Stadt Ansbach.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

Im Nordwesten durch das Grundstück Fl.-Nr. 120 (Gemeindeverbindungsstraße), im Nordosten durch das Grundstück Fl.-Nr. 3/4 (Intensivwiese), im Osten durch die Grundstücke Fl.-Nr. 3 und 5 (Wohnhaus mit Nebengebäuden und anschließendem Siedlungsbereich), im Süden durch die Grundstücke Fl.-Nr. 40 und 46 (Ortsstraße und anschließendem Siedlungsbereich) und im Südwesten durch das Grundstück Fl.-Nr. 11 (Wohnhaus mit Nebengebäuden und anschließendem Siedlungsbereich) und 10/1 (Trafohaus) im Westen.

5.5. Bevölkerungszahl

Bevölkerungsentwicklung der vergangenen fünf Jahre des Ortsteils Schweinsdorf:

Jahr	Einwohner
01.01.2018	442
01.01.2019	441
01.01.2020	466
01.01.2021	455
01.01.2022	462

6. Ausgangssituation Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus einer Wiese mit einem Streuobstbestand (überwiegend Äpfel-, Zwetschgen- und Birnbäume) und einer Hecke aus heimischen Sträuchern im Norden, einer Eiche am Straßenrand sowie bestehenden Gebäuden.

Hierbei handelt es sich um die St.-Otilien-Kirche mit Kirchfriedhof sowie um eine denkmalgeschützte Scheune (ehemalige Pfarrscheune). Die Scheune soll erhalten bleiben. Zwischen Scheune und Kirche befand sich ein weiteres Gebäude (ehemaliges Pfarrhaus), welches abgerissen wurde.

7. Wasserwirtschaft, Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Entwässerung des Erschließungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation der Kläranlage Schweinsdorf zugeführt. [Die bestehende Entwässerung des Dorfgebietes erfolgt im Mischsystem.](#)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Regenrückhaltezysterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Mind. 6 m³ Nutzvolumen pro Wohnhaus. [Der Überlauf der Regenrückhaltezysterne erfolgt in einen Regenwasserkanal \(Trennsystem\) und wird anschließend in einen Vorfluter eingeleitet.](#) Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.

[Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser \(Versickerung\) ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durch die Kommune erforderlich. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA M-153 \(zukünftig DWA A-102\) und DWA-A-117 bzw. DWA-A-138 zu erstellen und beim Landratsamt Ansbach einzureichen.](#)

[Amtliche Grundwasserstände sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Schicht-/Stau-/Kluft- oder Sickerwasser angeschnitten/angetroffen werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kommune zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Im südwestlichen Planbereich ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.](#)

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung sowie die äußere Erschließung des Planungsgebietes sind gesichert. Alle Ortsteile der Gemeinde werden mit Trink- und Brauchwasser von der Fernwasserversorgung Franken versorgt. Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH.

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen.

Der Abstand zwischen einer Bebauung und den geplanten bzw. vorhandenen Versorgungsleitungen muss mind. 1,00 m betragen.

Der Schutzstreifen (mind. 1,00 m) der N-ERGIE Netz GmbH ist von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. freizuhalten. Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden. Bei Bedarf erfolgt eine Umverlegung vorhandener Kabeltrassen im Geltungsbereich.

Die Versorgung der neuen Bauplätze mit Strom wird, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt. Hierzu werden im Zuge der Erschließung Stromversorgungsanlagen verlegt. Es wird empfohlen einen Versorgungsstreifen von ca. 1,00 m Breite einzuplanen.

Die verkehrstechnische Erschließung zum Plangebiet erfolgt von Süden über die bestehende Ortsstraße. Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein verkehrsberuhigter Bereich mit öffentlichen Stellplätzen geplant.

Da die Erschließungsstraße nicht für Müllfahrzeuge dimensioniert ist, sind die Mülltonnen / Wertstoffe am Abholtag auf der dafür vorgesehenen Abstellfläche in der Planzeichnung (M) bereitzustellen. Die Abholung erfolgt über den geplanten Dorfplatz (Gemeinbedarfsfläche).

8. Denkmalschutz

8.1. Archäologisches Denkmal

Im Plangebiet ist im Bereich des Friedhofs nachfolgendes archäologisches Denkmal gemäß Denkmatalas sowie Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bekannt.

D-5-6627-0287:

Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Ottilia, Friedhof des Mittelalters und der frühen Neuzeit.

Neben dem betroffenen Bodendenkmal D-5-6627-0287 sind auch in dessen Umfeld weitere Bodendenkmäler in Form von untertägig erhaltene Dorfstrukturen des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Schweinsdorf zu vermuten. So kamen südlich des Bodendenkmals in den 1950- und 1960er Jahre hochmittelalterliche Keramikfunde sowie Reste einer Straße oder Knüppeldamm des Mittelalters und/oder der Neuzeit zutage.

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen werden darauf hingewiesen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayr. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBL. 13/1973) unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen.

Weiterhin wird hiermit nachdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bauherren und an der Bauausführung Beteiligten, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG 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 der 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.

8.2. Baudenkmal

Im Geltungsbereich befinden sich nachfolgende Baudenkmäler:

D-5-71-181-4, [Schweinsdorf 48](#)

Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Ottilia, gotischer Saalbau mit Satteldach, nicht eingezogenem Rechteckchor und südlich viergeschossigem Rechteckturm mit Pyramidendach und Gesimsgliederung, Turm im Kern wohl 12. Jh., Chor und Schiff um 1330, Erweiterung nach Westen und Veränderungen am Chor 2. Hälfte 15. Jh.; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, Bruchsteinmauer, mittelalterlich.

D-5-71-181-12, [Schweinsdorf 36](#)

Pfarrscheune, stattlicher Fachwerkbau mit Halbwalmdach, 1. Viertel 19. Jh. Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer

Südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich nachfolgendes Baudenkmal:

D-5-71-181-11, [Schweinsdorf 34](#)

Ehem. Wohnstallhaus, erdgeschossiger, giebelständiger Steilsatteldachbau mit verputztem Fachwerkgiebel, Stall massiv, 1813.

Sämtliche Baumaßnahmen, die sich aufgrund der Nähe zum Baudenkmal auf dessen Bestand oder Erscheinungsbild auswirken können, sind frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen einer **denkmalrechtlichen Erlaubnis**.

9. Schutzgebiete

Die Gemeinde Neusitz liegt im Naturpark Frankenhöhe (BAY-10). Im Geltungsbereich selbst sind weder kartierte Biotopie noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura2000 Gebiete etc.).



Quelle: Bayernatlas, Darstellung Biotopie und Landschaftsschutzgebiete, kein Maßstab

10. Baugrund

Im Bereich des Geltungsbereiches ist ein Gips- und Anhydritvorkommen möglich, ähnlich wie im bestehenden Neubaugebiet „Kreisfeld“ der Gemeinde Neusitz. Die Konstruktionen der Gebäude sind auf das Gips- und Anhydritvorkommen abzustimmen. Das Baugrundgutachten des Baugebiets "Kreisfeld" sowie des Pfarrhauses Schweinsdorf kann bei der Gemeinde Neusitz während der Dienststunden eingesehen werden.

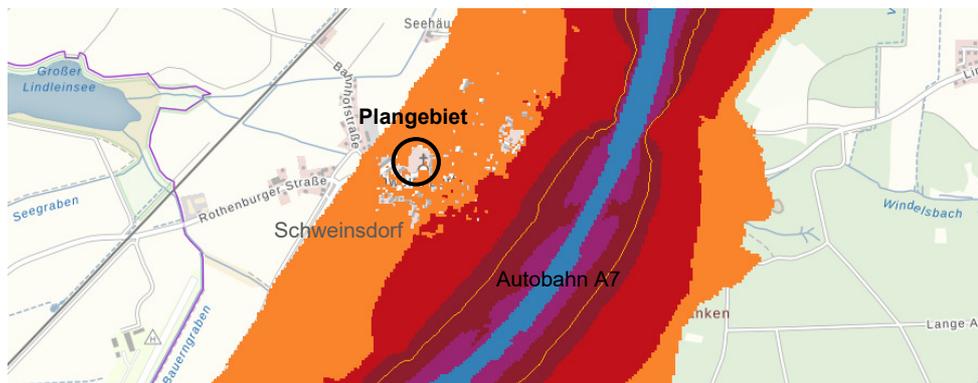
11. Altlasten

Im Plangebiet sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bzw. Informationen zu schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Anhaltspunkte für das Bestehen einer Altlastverdachtsfläche im betroffenen Geltungsbereich sind nicht ersichtlich. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch Altlasten in diesem Gebiet vorhanden sein können. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

12. Immissionen, Lärm

12.1. Autobahn A7

Die Autobahn A7, die südöstlich von Schweinsdorf vorbeiführt, liegt in einer Entfernung von rund 600 m zum Geltungsbereich und hat gemäß Lärmschutzkarte einen geringen Einfluss auf das Plangebiet.



Quelle: Bayernatlas, Darstellung Lärm an Hauptverkehrsstraßen, kein Maßstab

12.2. Vorkehrung zum Schutz vor Lärm:

Für den Bebauungsplan wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911/ 5485306 - 0, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2759A in der Fassung vom 24.03.2023 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei.

An der Grenze zwischen Plangebiet und der Ortsverbindungsstraße ist ein Lärmschutz-/ Erdwall mit einer Höhe von rund 2 m über Grund entlang der Bestandshöhen zur Erhöhung der Schutzwirkung gegenüber künftigen Verkehrslärmimmissionen vorgesehen.

Dieser Lärmschutz-/Erdwall ist durch die Kommune anzulegen. Abmessungen gemäß Planzeichnung Systemschnitt A-A: Breite 4,75 m; Höhe gemessen vom Straßenniveau ca. 2,00 m; Höhe im Grundstück ca. 1,25 m.

Der Lärmschutz-/ Erdwall ist durch den Grundstückserwerber mit einer Hecke, gemäß Grünordnung, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

An den Wohngebäuden wird in den Obergeschossen der für den Verkehrslärm heranzuziehende ORW tags von 60 dB(A) um rund 2 dB(A) und nachts von 50 dB(A) um rund 6 dB(A) überschritten. Als Schutzmaßnahme wird hier empfohlen künftig Nachträume nur lärmabgewandt gegenüber dem angrenzenden Straßenlärm anzuordnen. Es ist außerdem ein Nachweis zum Schallschutz gegen

Außenlärm gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Nach derzeitigem Stand sind hierbei folgende erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße heranzuziehen:

Wohnräume tags: erf. $R'_{w,ges} \geq 35$ dB(A)
Schlafräume nachts: erf. $R'_{w,ges} \geq 39$ dB(A)

Bei geänderten Randbedingungen ist eine Neubeurteilung der Außenlärmpegel und der sich daraus ergebenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße möglich.

Es wird auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen, da andere Maßnahmen wie z. B. ein höherer Erdwall oder eine Lärmschutzwand für dieses Plangebiet nicht verhältnismäßig sind. Es würden potenzielle Konflikte im Rahmen der Dorferneuerung und Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes entstehen.

Der dörfliche Charakter würde durch die Erstellung einer Lärmschutzwand äußerst beeinträchtigt werden. Auch ein immens hoher Erdwall würde die Ortsansicht massiv stören. Die denkmalgeschützte St.-Otilien Kirche sollte, auch von der Gemeindeverbindungsstraße aus, weiterhin sichtbar sein.

Darüber hinaus sollen die Bauplätze für Baubewerber attraktiv bleiben. Eine Sichtbeeinträchtigung zur freien Landschaft hin würde die Attraktivität der Bauplätze enorm schmälern. Eine Erhöhung des Erdwalls hätte zur Folge, dass das Baufenster, durch die proportionale Verbreiterung des Walls, deutlich reduziert werden müsste.

12.3. Immissionen Landwirtschaft

Bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen im näheren Umgriff des Geltungsbereiches sowie landwirtschaftlicher Nutztierhaltung können für die geplante Bebauung Beeinträchtigungen durch Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch entstehen. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

13. Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung erforderlich. Das Plangebiet befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde Neusitz.

14. Planinhalte, planungsrechtliche Festsetzungen, Gestaltungsvorschriften

In zentraler Lage und in unmittelbarer Kirchnähe ist der Erhalt des dörflichen Charakters aus städtebaulicher Sicht wesentlich.
Alle planungsrechtlichen Festsetzungen wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc. sowie die Gestaltungsvorschriften wurden gewählt, um einen harmonischen, möglichst einheitlichen Gesamteindruck der geplanten Bebauung zu erzielen.
Die festgesetzte Baulinie, die Firstrichtung und die vorgeschriebene Dachform im fränkischen Stil beispielsweise tragen einschlägig dazu bei.

15. Grünordnungsplanung

Eine festgesetzte Bepflanzung des angelegten Erdwalls an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zur Gemeindeverbindungsstraße hin, soll das Baugebiet vor Lärm schützen und einen möglichst harmonischen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft herstellen. Gleichzeitig können heimische Gehölze einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz leisten.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen. In Verbindung mit standortgerechter Bepflanzung kann hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

Private Grünfläche:

Gemäß Art. 7 BayBO sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Auf den Baugrundstücken 1 bis 3 sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm II. (10 - 20 m) oder III. (bis 10 m) Wuchsordnung gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume auf dem Grundstück 1 ist im Bereich der privaten 4,00 m breiten Grünfläche in einer Flucht, gemäß Planzeichnung, bindend. Auf den Grundstücken 2 und 3 ist der Standort der zu pflanzenden Bäume frei wählbar.

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche an der Nordwestgrenze des Baugebietes, zur Straße hin, ist in einer Breite von mind. 3,00 m eine 2-reihige Hecke aus heimischen Gehölzen, gemäß Artenauswahlliste, auf dem angelegten Erdwall anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Alle Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen anzulegen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollen aus annähernd gleichen Bodenverhältnissen stammen, um ein problemloses Anwachsen zu gewährleisten.

Artenauswahlliste – Empfehlung:

Gehölz

Mindestgröße Bäume: 3xV, StU 14 – 16 cm

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Juglans regia (Nußbaum)
Tilia cordata (Winterlinde)

Sowie Obstbäume in Sorten.

Heckenpflanzen

2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern, Reihen- und Pflanzabstand 1,50 m
Mindestgröße Sträucher: 2xV, h 80 – 125 cm

Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (gem. Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

Die Liste ist nicht abschließend. Es können weitere heimische Arten zur Verwendung kommen.

16. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Maßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand 05/2022) des Büros für Artenschutzgutachten Markus Bachmann, 91522 Ansbach, sind zu beachten und entsprechend umzusetzen.

Der Fachbericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt.

17. Fläche

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt ca. 8.764 m². Die geplante Gemeinbedarfsfläche (Dorfplatz) umfasst ca. 906 m², die geplanten Bauplätze 1-3 erhalten eine Fläche von ca. 2.317 m².

18. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 15 mit integriertem Grünordnungsplan „Kirchfeldareal Schweinsdorf“ besteht aus zwei Luftbildern der Gemeinde Neusitz zur Orientierung und Übersicht (Quelle: Bayernatlas) sowie dem Planblatt mit Darstellung des Geltungsbereichs im Maßstab 1:1000 und einem System-schnitt im Maßstab 1:100.

Weiterhin befinden sich die Festsetzungen nach § 9 BauGB auf dem Bebauungsplan.

Dem Bebauungsplan ist entsprechend § 9 BauGB die vorliegende Begründung mit [spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung \(saP\)](#) und [schalltechnischer Untersuchung](#) als Anlage beigefügt.

19. Planungsbeteiligte

Nr.	Planung/Aufgaben	Büro/Adressen
1	Planungshoheit	Gemeinde Neusitz Im Dorf 14 91616 Neusitz
2	Bauleitplanung	Ingenieurbüro Stein Wachsenberg 28 91616 Neusitz
3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Büro für Artenschutzgutachten Markus Bachmann Heideloffstraße 28 91522 Ansbach
4	Schalltechnische Untersuchung	Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz

Fachliche Zuarbeiten und Planungsinhalte für die Bauleitplanung gemäß den Aussagen der oben genannten Planungsbeteiligten.

Aufgestellt

Ort, Datum
Wachsenberg, 10.06.2022, [geändert 14.04.2023](#)



Christian Stein, Dipl.-Ing. (FH u. TU)
Ingenieurbüro Stein

Anlagen

- Fachbericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 05/2022
Büro für Artenschutzgutachten Markus Bachmann, Heideloffstraße 28, 91522 Ansbach
- [Schalltechnische Untersuchung, Gutachterlicher Bericht Nr. 2210/2759A, Stand 24.03.2023](#)
[Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57,](#)
[90552 Röthenbach a. d. Pegnitz](#)