

Gemeinde Neusitz

Landkreis Ansbach

10. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Vorentwurf

aufgestellt: 15.04.2024

Fassung vom: 08.04.2024

geändert:

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neusitz plant die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebiets am südöstlichen Ortsrand von Neusitz. Das Gebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ und bietet aus städtebaulicher Sicht gute Voraussetzungen für eine fortschrittliche wohnbauliche Entwicklung, die heutigen sozialen und ökologischen Qualitätsansprüchen gleichermaßen gerecht wird.

Um die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung in den nächsten Jahren realisieren zu können, hat der Gemeinderat der Gemeinde Neusitz am 15.04.2024 neben der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ die 10. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung sollen die im Änderungsbereich gelegenen Flächen überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie teilweise als „Mischgebiet“ (MI) dargestellt werden.

Der Beschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Erstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und der Durchführung des Änderungsverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

Parallel zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“. Im Rahmen dessen werden durch das Büro Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach, ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Neusitz besteht der seit dem 06.05.1993 wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan einschließlich 1. Änderung vom 19.09.1999 und 2. Änderung vom 04.07.2006. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neusitz stellt den Änderungsbereich in seinem nördlichen Teil als „Mischgebiet“ (MI), in seinem mittleren und südwestlichen Teil als „Wohnbaufläche“ (W) und in seinem südlichen Teil als landwirtschaftliche Fläche dar. Darüber hinaus weist der Flächennutzungsplan für einen größeren Teil des Änderungsbereichs eine Vorbehaltsfläche für den Gipsabbau aus. Diese ist im Regionalplan für die Region 8 „Westmittelfranken“ als Vorbehaltsgebiet für den Gipsabbau GI 135 (u) „Neusitz Süd“ bezeichnet.

Die im Nordwesten an den Änderungsbereich angrenzenden Siedlungsbereiche sind im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), die im Südwesten angrenzenden Siedlungsbereiche als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Südlich und östlich des Änderungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche dar, die größtenteils innerhalb der o.g. Vorbehaltsfläche für den Gipsabbau liegt.

Da im Änderungsbereich zukünftig überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) neben „Mischgebiet“ (MI) auf teilweise noch unbeplanten Außenbereichsflächen dargestellt werden soll, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (10. Änderung) erforderlich, die parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ erfolgt.

2.2 Bebauungsplanung

Der Änderungsbereich liegt teilweise im Geltungsbereich des seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“, der im Jahr 2006 erstmals geändert wurde. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Schlossberg“ setzt in seinem Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) als Art der Nutzung fest. Für den nördlichen und südöstlichen Teil des Änderungsbereichs besteht bislang keine Bebauungsplanung.

Nordwestlich des Änderungsbereichs besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Kirchfeld“ aus dem Jahr 1978, der in seinem Geltungsbereich überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) als Art der Nutzung festsetzt. Nördlich des Änderungsbereichs besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 (Neufassung von 1975), der als Art der Nutzung „Reines Wohngebiet“ (WR) für die Bereiche an der Zuckmantelstraße festsetzt.

2.3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

Die aufgeführten Gesetze und Verordnungen gelten in der letztgültigen Fassung.

3 Erläuterung der Planänderung

3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Neusitz mit ihren rund 2.100 Einwohnern liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Ansbach innerhalb des Regierungsbezirks Mittelfranken und der Planungsregion 8 „Westmittelfranken“. Sie zählt administrativ zur Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg o.d.Tauber und erstreckt sich über eine Gemeindegebietsfläche von rund 1.379 ha. Zum Gemeindegebiet zählen neben dem Hauptort Neusitz auch sieben weitere, teils sehr kleine Ortsteile.

Das Gemeindegebiet Neusitz liegt innerhalb des Naturparks „Frankenhöhe“. Nur ca. 2 km westlich des Hauptorts Neusitz ist das Mittelzentrum Rothenburg o.d.Tauber mit seinem Bildungs-, Beschäftigungs- und Versorgungsangebot sowie zahlreichen Attraktionen aus dem Kultur- und Freizeitbereich gelegen. An die Gemeinde Neusitz grenzen zudem die Nachbargemeinden Steinsfeld im Nordwesten, Windelsbach im Nordosten sowie Gebstattel im Südosten an.

Über die von Nord nach Süd durch das Gemeindegebiet Neusitz verlaufende Bundesautobahn A 7 ist die Gemeinde Neusitz sehr gut an das bundesdeutsche Fernstraßennetz angebunden. Durch das Gemeindegebiet verläuft zudem in Ost-West-Richtung die Staatsstraße St 2250, welche Neusitz direkt an das Mittelzentrum Rothenburg o.d.Tauber anbindet.

Laut Regionalplan für die Region 8 „Westmittelfranken“ (Raumstrukturkarte) liegt die Gemeinde Neusitz an der regional bedeutsamen Entwicklungsachse Rothenburg o.d.Tauber – Ansbach. Aufgrund dieser Lage zählt Neusitz aus regionalplanerischer Sicht zu den Orten in der Region, die vorzugsweise Bauland für die Wohnsiedlungstätigkeit bereitstellen sollen.

3.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt südöstlich der Ortslage Neusitz im Anschluss an den nordwestlich verlaufenden Kirchfeldring und den westlich verlaufenden Hutweg. Unmittelbar östlich des Änderungsbereichs verläuft die Horabacher Straße. Südlich des Änderungsbereichs befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der Änderungsbereich selbst ist weitgehend unbebaut und wurde bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Norden des Änderungsbereichs ist am Kirchfeldring ein Wohn- bzw. Geschäftsgebäude nebst mehreren Parkplätzen anzutreffen. Hinzu kommt eine im Nordosten nahe der Horabacher Straße gelegene Scheune, die zukünftig abgerissen werden soll.

Der Änderungsbereich weist eine Größe von rund 4,14 ha auf und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 108/1, 109, 110, 111, 112, 113, 113/1, 113/2, 113/3, 114 und 115 sowie teilweise 101/1 und 555/8 der Gemarkung Neusitz.

Östlich des Änderungsbereichs erhebt sich jenseits der Horabacher Straße der rund 498 m hohe bewaldete Schloßberg. Östlich des Änderungsbereichs verläuft zudem der Wachsenberger Graben.

Das Gelände im Änderungsbereich fällt von rund 420 m üNN im Norden bzw. 416 m üNN im Westen auf rund 405 m üNN im Südosten zum Wachsenberger Graben hin ab.

3.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Neusitz ist der Änderungsbereich in seinem nördlichen Teil als „Mischgebiet“ (MI), in seinem mittleren und südwestlichen Teil als „Wohnbaufläche“ (W) und in seinem südlichen Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein größerer Teil des Änderungsbereichs ist zudem im Flächennutzungsplan als Vorbehaltsfläche für den Gipsabbau dargestellt, die im Regionalplan für die Region 8 „Westmittelfranken“ als Vorbehaltsgebiet für den Gipsabbau GI 135 (u) „Neusitz Süd“ bezeichnet ist.

3.4 Nutzungen in der Umgebung

Die Umgebung des Änderungsbereichs ist im Westen und Nordwesten durch wohnbauliche Nutzung und im Süden durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Darüber hinaus besteht in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs die o.g. Vorbehaltsfläche für den Gipsabbau (Vorbehaltsgebiet GI 135 (u) „Neusitz Süd“ lt. Regionalplan 8), die sich auch in den Änderungsbereich hinein erstreckt. Außerdem liegt der Änderungsbereich größtenteils innerhalb des Landschaftsschutzgebiets des Naturparks „Frankenhöhe“.

3.5 Änderung des Flächennutzungsplans

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird der zu überplanende Bereich entsprechend den zukünftig geplanten Nutzungen überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie als „Mischgebiet“ (MI) dargestellt.

3.6 Erschließung und Versorgung

Der Änderungsbereich kann zum einen von der östlich verlaufenden Horabacher Straße und zum anderen vom nordwestlich verlaufenden Kirchfeldring bzw. von der Schloßbergstraße her erschlossen werden. Der Kirchfeldring knüpft im Norden an die Horabacher Straße an, die in südöstlicher Richtung weiter zum Ortsteil Horabach und in westlicher Richtung in das Ortszentrum Neusitz verläuft. Vom Ortszentrum Neusitz aus stellt die Straße „Im Dorf“ die Verbindung zur Kreisstraße AN 33 her, die wiederum an die Staatsstraße St 2250 anknüpft.

Neben den am Kirchfeldring bereits bestehenden Parkplätzen sollen im Änderungsbereich weitere Parkplätze für Besucher (öffentliche Parkplätze) geschaffen werden.

Die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung des Änderungsbereichs mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation können durch eine Ergänzung des im Nordwesten bzw. Westen bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden. Wichtige Versorgungsträger im Gemeindegebiet Neusitz sind die FWF – Fernwasserversorgung Franken (Versorgung mit Trink- und Brauchwasser) und die N-ERGIE Netz GmbH (Stromversorgung). Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Ansbach zuständig.

Zum Leitungsnetz der verschiedenen Ver-/ Entsorgungsträger zählen insbesondere (wird noch ergänzt):

-
-

Der Änderungsbereich tangiert kein Trinkwasserschutzgebiet zur öffentlichen Wasserversorgung.

3.7 Vegetation/ Artenschutz

Der Änderungsbereich weist lediglich im Norden am Kirchfeldring einige bebaute bzw. versiegelte Bereiche (Wohn- bzw. Geschäftsgebäude, Parkplätze) auf. Hinzu kommt eine für den Abriss bestimmte Scheune im Nordosten an der Horabacher Straße. Der größte Teil der im Änderungsbereich gelegenen Flächen wird bislang landwirtschaftlich genutzt (ackerbauliche Nutzung).

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs befindet sich - neben einzelnen Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern - eine naturnahe Hecke, die als Biotop Nr. 6627-0062-001 in der Biotopkartierung Bayern verzeichnet ist und zukünftig zu erhalten ist. Im Osten tangiert der Änderungsbereich das Biotop Nr. 6627-1180-001 (naturnahe Hecke); südöstlich des Änderungsbereichs befindet sich in Nähe des Wachsenberger Grabens das Biotop Nr. 6627-1181-001 (Feuchtbiotop), an das sich im Süden weitere Feuchtbiootope anschließen.

Große Teile des Änderungsbereichs liegen - ebenso wie einige westlich angrenzende Siedlungsbereiche - innerhalb des Landschaftsschutzgebiets des Naturparks „Frankenhöhe“. Da-

rüber hinaus werden innerhalb des Änderungsbereichs keine weiteren schützenswerten Bereiche im Sinne des geltenden Naturschutzrechts berührt. Insbesondere tangiert der Änderungsbereich keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Generell können bei der Realisierung baulicher Vorhaben im Änderungsbereich Berührungspunkte mit besonders geschützten Tierarten (z.B. im Gehölz, am Boden oder am Haus brütende Vogelarten, Fledermäuse, Reptilien) auftreten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Bachmann Artenschutz GmbH durchgeführt, um mögliche Auswirkungen der Planung auf geschützte Tierarten zu untersuchen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands vorhandener Arten aufgrund der Planung kann bei Berücksichtigung der in der saP genannten und in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung innerhalb des Änderungsbereichs ausgeschlossen werden.

3.8 Eingriffsregelung

Mit der Planung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, insbesondere im Bereich der bislang noch unbeplanten Außenbereichsflächen. Vom Büro Bachmann Artenschutz GmbH wird daher ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Grundlage für die Festsetzung konkreter Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

3.9 Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Änderungsbereich befindet sich keine denkmalgeschützte Bebauung.

Über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Änderungsbereich liegen der Gemeinde Neusitz keine Kenntnisse vor.

Nordwestlich des Änderungsbereichs ist jenseits des Kirchfeldrings das Bodendenkmal D-5-6627-0284 „Mittelalterliche Vorgängerbauten der Evang.-Luth. Pfarrkirche H. Kreuz, Friedhof des Mittelalters und der frühen Neuzeit“ in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet. Darüber hinaus weist hier die Denkmalliste die Bodendenkmäler D-5-6627-0058 und D-5-6627-0059 „Mittelalterlicher Turmhügel“ aus.

Östlich des Änderungsbereichs ist am Schloßberg das Bodendenkmal D-5-6627-0057 „Abschnittsbefestigung des frühen Mittelalters“ in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet.

Generell gelten mit Blick auf die Realisierung zukünftiger baulicher Vorhaben die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

3.10 Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlastenverdachtsflächen bzw. Informationen zu schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es sind zudem keine Anhaltspunkte für das Bestehen einer Altlastenverdachtsfläche im Änderungsbereich ersichtlich.

Sofern bei zukünftigen Aushubarbeiten im Änderungsbereich 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).

3.11 Immissionsschutz

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs können für die zukünftige Bebauung Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

Weitere Emissionen in Form von Lärm können durch den Verkehr auf der Horabacher Straße (meist Durchgangsverkehr) und auf dem Kirchfeldring (Anwohnerverkehr) entstehen. Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die zukünftige Bebauung sind aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens als vernachlässigbar gering einzustufen.

3.12 Hochwasserschutz

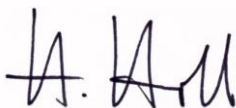
Im Südosten des Änderungsbereichs stellen einzelne, in Nähe des Wachsenberger Grabens gelegene Flächen wassersensible Bereiche dar, in denen es zu temporären Überschwemmungen bzw. Überspülungen kommen kann (siehe Bayern-Atlas). Darüber hinaus sind im Änderungsbereich keine weiteren Flächen vorhanden, in denen eine erhöhte Hochwassergefahr besteht.

4 Flächenbilanz

| | Bestand (in ha) | Planung (in ha) |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Wohnbaufläche (W) | ca. 1,65 ha | - |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | - | ca. 3,45 ha |
| Mischgebiet (MI) | ca. 0,60 ha | ca. 0,49 ha |
| Verkehrsfläche | ca. 0,20 ha | ca. 0,20 ha |
| Landwirtschaftsfläche | ca. 1,69 ha | - |
| Ausgleichsflächen (noch zu ergänzen) | - | ca. ha |
| Summe | ca. 4,14 ha | ca. 4,14 ha |

Würzburg, den 08.04.2024

HWP Holl Wieden Partnerschaft



Dr. Hartmut Holl

Durchführung des Verfahrens

Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Neusitz hat in seiner Sitzung am 15.04.2024 die Einleitung des Verfahrens zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom fand in der Zeit vom bis einschließlich statt. In dieser Zeit waren die Planunterlagen des Vorentwurfs der 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Rathaus der Gemeinde Neusitz und auf der Homepage der Gemeinde Neusitz für jedermann einsehbar.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom fand in der Zeit vom bis einschließlich statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom an der Planung beteiligt und darüber informiert, dass die Planunterlagen des Vorentwurfs der 10. Änderung des Flächennutzungsplans im o.g. Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Neusitz öffentlich zur Verfügung standen.

Darüber hinaus wurden auch die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Neusitz (Bekanntmachung am). In dieser Zeit waren die Planunterlagen des Entwurfs der 10. Änderung des Flächennutzungsplans auch auf der Homepage der Gemeinde Neusitz einsehbar.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Anschreiben vom parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Im Anschreiben wurde darüber informiert, dass die Planunterlagen des Entwurfs der 10. Änderung des Flächennutzungsplans im o.g. Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Neusitz öffentlich zur Verfügung standen.

Feststellungsbeschluss

Die Gemeinde Neusitz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom festgestellt.

Neusitz, den

(Siegel)

.....
Manuel Döhler, 1. Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Das Landratsamt Ansbach hat die 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Ansbach, den

(Siegel Genehmigungsbehörde)

Ausgefertigt:

Neusitz, den

(Siegel)

.....
Manuel Döhler, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Neusitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Flächennutzungsplanänderung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neusitz, den

(Siegel)

.....
Manuel Döhler, 1. Bürgermeister