

Gemeinde Neusitz

Landkreis Ansbach

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Entwurf

aufgestellt:	15.04.2024
Fassung vom:	08.04.2024, ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024
geändert:	07.03.2025

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neusitz ist grundsätzlich bestrebt, qualitativvolles Wohnen im Rahmen einer moderaten städtebaulichen Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet zu ermöglichen. Sie beabsichtigt daher ein neues Wohnbaugebiet am südöstlichen Ortsrand von Neusitz im Bereich der in gemeindlichem Eigentum befindlichen, teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ gelegenen Grundstücke Fl.Nrn. 108/1 und 109 der Gemarkung Neusitz zu entwickeln. Die genannten Grundstücke bieten 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 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ beschlossen. Zum Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung zählen neben den Grundstücken Fl.Nrn. 108/1 und 109 auch die Grundstücke Fl.Nrn. 110, 111, 112, 113, 113/1, 113/2, 113/3, 114 und 115 sowie teilweise 101/1 und 555/8 der Gemarkung Neusitz.

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ wurde am 24.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem städtebaulichen Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Fassung mit Stand 02/2025) sowie ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Fassung mit Stand 09/2024) des Büros Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach, für das Planungsgebiet werden der Bebauungsplanung als Anhang beigelegt.

1.2 Lage im Raum/ Planungsgebiet

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 die Ortsteile Chausseehaus, Erlbach, Horabach, Schafhof, Schweinsdorf, Södelbronn und Wachsenberg.

Das Gemeindegebiet Neusitz liegt überwiegend innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) 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 Gabsattel 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.

Das für die zukünftige wohnbauliche Entwicklung in Neusitz vorgesehene Planungsgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ liegt südöstlich der Ortslage Neusitz im Anschluss an den nordwestlich verlaufenden Kirchfeldring (Fl.Nr. 555/8). Unmittelbar östlich des Planungsgebiets verläuft die Horabacher Straße (Fl.Nr. 887). Südlich des Planungsgebiets befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche.

1.3 Strukturelle Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Neusitz ist als attraktiver Wohnort in einer reizvollen landschaftlichen Umgebung mit guter verkehrlicher Anbindung und guter Erreichbarkeit der mittelzentralen Einrichtungen der nahegelegenen Stadt Rothenburg o.d.Tauber zu charakterisieren. Zur Wohnqualität der Gemeinde Neusitz tragen neben den lagebedingten Vorzügen auch folgende Einrichtungen und Angebote vor Ort bei: Dorfladen mit Café (entstanden im Bereich der Gewerbebrache „Alte Steige“ in Neusitz), Gasthof Neusitz, Einrichtungen der evang.-luth. Kirchengemeinde Neusitz und Schweinsdorf (Kindertagesstätte „Regenbogen“, Kinder- und Jugendbücherei, Diakoniestation, Heilig-Kreuz-Kirche Neusitz, St.-Otilien-Kirche Schweinsdorf), Rathaus mit Feuerwehrhaus, Energieberatung/ Energiestammtisch, Computerservice, Versicherungsmakler, Fitnessstudio, mobile Fußpflege, Rad- und Wanderwege in und um Neusitz. Für Gäste gibt es Übernachtungsangebote in einigen Ferienwohnungen/ Pensionen (Stand 01/2025, Datenquelle: Homepage der Gemeinde Neusitz).

Aufgrund der günstigen Wohnbedingungen hat sich die Einwohnerzahl der Gemeinde Neusitz in jüngster Vergangenheit von 2.005 Einwohnern im Jahr 2013 auf 2.071 Einwohner im Jahr 2023 erhöht (Stand 31.12.2023, Datenquelle: Bayer. Landesamt für Statistik). Dies entspricht einer prozentualen Steigerung um rund 3,3% seit dem Jahr 2013. Auch die Zahl der am Arbeitsort Neusitz sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich im Zeitraum von 2013 bis 2023 erhöht, nämlich um rund 21,3% auf derzeit 342 Beschäftigte (Stand 30.06.2023, Datenquelle: Bayer. Landesamt für Statistik).

Zu den gewerblichen Betrieben in Neusitz, die lokale Arbeitsplätze anbieten, zählen u.a. 2 Bauunternehmen, 2 Schreinereien/ Holzwerkstätten, 2 Malerbetriebe, 2 Konstruktionsbüros, 1 Ingenieurbüro, 1 Zimmerei, 1 Kunstgießerei, 1 Garten-/ Landschaftsbaubetrieb und 1 Deko-Anbieter für Haus und Garten (Stand 01/ 2025, Datenquelle: Homepage der Gemeinde Neusitz). Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung in Neusitz sind das nordöstlich von Neusitz gelegene Gewerbegebiet und das unmittelbar an der Bundesautobahn A 7 gelegene Gewerbegebiet West, wo derzeit noch Flächen für ansiedlungswillige Unternehmen zur Verfügung stehen.

Ziel der Gemeinde Neusitz ist eine weiterhin positive Einwohnerentwicklung in den nächsten Jahren. Durch die Vorhaltung eines attraktiven, an hohen sozialen und ökologischen Standards ausgerichteten Wohnraumangebots sowie die Sicherung und Qualifizierung lokaler Infrastrukturen und Arbeitsplätze soll dies langfristig erreicht werden.

1.4 Stand der Bauleitplanung

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 das Planungsgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ 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 die Bereiche südlich und östlich des Planungsgebiets 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 das Planungsgebiet angrenzenden Siedlungsbereiche sind im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), die im Südwesten angrenzenden Siedlungsbereiche als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Südlich und östlich des Planungsgebiets stellt der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche dar, die größtenteils innerhalb der o.g. Vorbehaltsfläche für den Gipsabbau liegt.

Das Planungsgebiet 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 Planungsgebiets besteht bislang keine Bebauungsplanung.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ neben der Änderung von Festsetzungen im bereits zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählenden Teil des Planungsgebiets auch eine Überplanung bislang unbeplanter Außenbereichsflächen vorsieht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgt.

Nordwestlich des Planungsgebiets, jenseits des Kirchfeldtrings, 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 Planungsgebiets besteht für die Bereiche an der Zuckmantelstraße der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 (Neufassung von 1975), der als Art der Nutzung „Reines Wohngebiet“ (WR) für die Bereiche an der Zuckmantelstraße festsetzt.

1.5 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ 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.

2 Rahmenbedingungen des Planungsgebiets

2.1 Lage, Größe und Topographie

Das Planungsgebiet ist südöstlich der Ortslage Neusitz im Anschluss an den nordwestlich verlaufenden Kirchfeldtring (Fl.Nr. 555/8) gelegen. Es 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.

Von den zum Planungsgebiet zählenden Grundstücken befinden sich die Fl.Nrn. 101/1, 108/1, 109, 112, 114, 115, 555/8 und 887 der Gemarkung Neusitz in gemeindlichem Eigentum. Ein Erwerb des Grundstücks Fl.Nr. 110 ist seitens der Gemeinde Neusitz beabsichtigt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ ist in der Planzeichnung durch eine dicke durchbrochene schwarze Linie umrissen.

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an die Horabacher Straße (Fl.Nr. 887) als Verbindungsstraße zwischen Neusitz und dem Ortsteil Horabach an. Nordwestlich bzw. westlich des Planungsgebiets verlaufen der Kirchfeldtring (Fl.Nr. 555/8) und der Hutweg (Fl.Nr. 101/1). Im Süden wird das Planungsgebiet durch das Grundstück Fl.Nr. 108 der Gemarkung Neusitz begrenzt.

Die Umgebung des Planungsgebiets ist im Westen und Nordwesten durch wohnbauliche Nutzung und im Süden (inkl. Grundstück Fl.Nr. 108) durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Darüber hinaus weist der Flächennutzungsplan für die Bereiche südlich und östlich des Planungsgebiets eine Vorbehaltsfläche für den Gipsabbau (Vorbehaltsgebiet GI 135 (u) „Neusitz Süd“ lt. Regionalplan 8) aus. Außerdem liegt das Planungsgebiet größtenteils innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) des Naturparks „Frankenhöhe“.

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

Das Gelände im Planungsgebiet 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.

2.2 Erschließung und Versorgung

Das Planungsgebiet kann zum einen von der östlich verlaufenden Horabacher Straße (Fl.Nr. 887) und zum anderen vom nordwestlich verlaufenden Kirchfeldring (Fl.Nr. 555/8) 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.

Die zukünftige verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets soll generell so erfolgen, dass keine zügig durchfahrbare Durchgangsstraße zwischen Horabacher Straße und Kirchfeldring entsteht.

Parkplätze bestehen zurzeit im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 113 und 113/1 der Gemarkung Neusitz. Weitere Stellplätze für Anwohner (insb. Garagen/ Doppelgaragen) sowie für Besucher (öffentliche Parkplätze) können im Planungsgebiet in ausreichender Zahl geschaffen werden.

Die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung des Planungsgebiets 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), die N-ERGIE Netz GmbH (Stromversorgung) und die Deutsche Telekom Technik GmbH (Telekommunikation). Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Ansbach zuständig.

Im Norden des Planungsgebiets verläuft eine 20-kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH mit einem Baubeschränkungsbereich. In Abstimmung mit der N-ERGIE Netz GmbH sollen eine Verkabelung dieser Freileitung erfolgen und eine Trafostation im Nordosten des Planungsgebiets eingerichtet werden. Entlang der Horabacher Straße und des Kirchfeldrings verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom.

Das Planungsgebiet tangiert kein Trinkwasserschutzgebiet zur öffentlichen Wasserversorgung.

2.3 Baubestand/ Nutzung

Das Planungsgebiet ist weitgehend unbebaut und wurde bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Norden des Planungsgebiets ist am Kirchfeldring ein Wohn- bzw. Geschäftsgebäude nebst mehreren Parkplätzen anzutreffen (Kirchfeldring 40 und 42 im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 113 und 113/1 der Gemarkung Neusitz). Hinzu kommt ein im Nordosten nahe der Horabacher Straße gelegener Schuppen (Grundstück Fl.Nr. 109 der Gemarkung Neusitz), der zukünftig abgerissen werden soll.

Westlich und nordwestlich des Planungsgebiets befinden sich wohnbaulich genutzte Bereiche (WA-Gebiet mit mehrgeschossigen Wohngebäuden/ meist II + D), die über den Kirchfeldring erschlossen werden. Im Norden entlang der Zuckmantelstraße sind ebenfalls wohnbaulich genutzte Bereiche anzutreffen (WR-Gebiet mit eingeschossigen Wohngebäuden/ I + D). Östlich des Planungsgebiets verläuft die Horabacher Straße; im Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an.

2.4 Vegetation/ Artenschutz

Das Planungsgebiet weist lediglich im Norden (Grundstücke Fl.Nrn. 113 und 113/1 der Gemarkung Neusitz) bebaute bzw. versiegelte Bereiche (Wohn- bzw. Geschäftsgebäude, Parkplätze) auf. Hinzu kommt ein für den Abriss bestimmter Schuppen auf dem Grundstück Fl.Nr. 109 der Gemarkung Neusitz. Der größte Teil der im Planungsgebiet gelegenen Flächen wird bislang landwirtschaftlich genutzt (ackerbauliche Nutzung).

Ökologisch wertvolle Vegetationsstrukturen sind im Planungsgebiet auf dem Grundstück Fl.Nr. 114 der Gemarkung Neusitz anzutreffen. Hier befindet sich eine naturnahe Hecke, die als Biotop Nr. 6627-0062-001 in der Biotopkartierung Bayern verzeichnet ist und zukünftig zu erhalten

ist. Im Osten tangiert das Planungsgebiet das Biotop Nr. 6627-1180-001 (naturnahe Hecke); südöstlich des Planungsgebiets befindet sich in Nähe des Wachsenberger Grabens das Biotop Nr. 6627-1181-001 (Feuchtbiotop), an das sich im Süden weitere Feuchtbiotope anschließen.

Große Teile des Planungsgebiets liegen - ebenso wie einige westlich angrenzende Siedlungsbereiche - innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) des Naturparks „Frankenhöhe“. Darüber hinaus werden innerhalb des Planungsgebiets keine weiteren schützenswerten Bereiche im Sinne des geltenden Naturschutzrechts berührt. Insbesondere tangiert das Planungsgebiet keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Die bereits bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 113 und 113/1 im Norden des Planungsgebiets weisen teils unversiegelte Bereiche auf, die als private Grünflächen mit Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen oder Sträuchern gestaltet sind. Auch auf den unmittelbar hieran angrenzenden Grundstücken Fl.Nrn. 111, 113/2 und 113/3 sind Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern anzutreffen. Im Osten des Grundstücks Fl.Nr. 109 befindet sich eine kleine Streuobstwiese.

Generell können beim Neubau bzw. Umbau von Gebäuden im Planungsgebiet Berührungspunkte mit besonders geschützten Tierarten auftreten. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ wurde daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Fassung mit Stand 09/2024) durch das Büro Bachmann Artenschutz GmbH erstellt, um mögliche Auswirkungen der Planung auf geschützte Tierarten zu untersuchen. Dieser Fachbeitrag zieht auf Seite 22 folgendes Fazit der Untersuchung:

„Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen Vögel und Reptilien Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der [...] vorgeschlagenen Vermeidungs- [...] Maßnahmen [...] so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist die Umsetzung [der im Fachbeitrag genannten] Maßnahmen erforderlich.“

2.5 Landschaftsschutz

Das Planungsgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ liegt größtenteils innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) des Naturparks „Frankenhöhe“. Es umfasst im Nordwesten Teile des seit 1995 rechtskräftigen und 2006 erstmals geänderten Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ und greift im Südosten in bislang unbeplantes Gebiet innerhalb der Gebietskulisse des LSG Naturpark „Frankenhöhe“ hinein.

Während die Lage des seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ innerhalb der Gebietskulisse des LSG Naturpark „Frankenhöhe“ konform ist mit der bisherigen Rechtslage, steht die Überplanung der bislang unbeplanten, rund 13.446 qm großen Fläche im Südosten des Planbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ nicht mehr im Einklang mit den Schutzbestimmungen der LSG-Verordnung zum Naturpark „Frankenhöhe“.

Die Gemeinde Neusitz hat daher mit Schreiben vom 19.12.2024 beim Landratsamt Ansbach beantragt, die rund 13.446 qm große, im Bereich der Fl.Nr. 108/1 der Gemarkung Neusitz gelegene Fläche im Südosten des Planungsgebiets der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ aus der Gebietskulisse des LSG Naturpark „Frankenhöhe“ herauszunehmen und stattdessen eine alternative Fläche innerhalb des Gemeindegebiets Neusitz im Verhältnis 1:1 in die Gebietskulisse des LSG Naturpark „Frankenhöhe“ hereinzunehmen. Die hereinzunehmende, in Abstimmung mit dem Landratsamt Ansbach/ Untere Naturschutzbehörde ermittelte Flä-

che liegt südlich des Ortsteils Wachsenberg im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 655, 686, 705, 780, 781, 783, 784, 785, 786, 792, 793, 796 und 797 der Gemarkung Neusitz.

Im Vergleich zur Herausnahmefläche, die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (vor allem als Ackerland, teilweise als Grünland), besitzt die Hereinnahmefläche eine deutlich höhere ökologische Wertigkeit und damit eine sehr gute Eignung zur Hereinnahme in die Gebietskulisse des LSG Naturpark „Frankenhöhe“. Im Einzelnen setzt sich die Hereinnahmefläche aus Grünland mit Gebüsch, Flächen mit Feldgehölzen und Waldflächen zusammen und hat Anteil an folgenden Biotopen:

- Biotop 6627-ß176-001 (Feldgehölz und Hecke südlich von Wachsenberg) mit 80% naturnahem Feldgehölz, 18% naturnahen Hecken und 2% artenreichem Extensivgrünland.
- Biotop 6627-1108-001 (Gebüsch und Hecke südlich von Wachsenberg) mit 95% naturnahem mesophilem Gebüsch und 5% wärmeliebendem Saum.

Herausnahme- und Hereinnahmeflächen



- Herausnahmefläche
- Schutzzone Naturpark Frankenhöhe



- Hereinnahmeflächen
- Schutzzone Naturpark Frankenhöhe

2.6 Eingriffsregelung

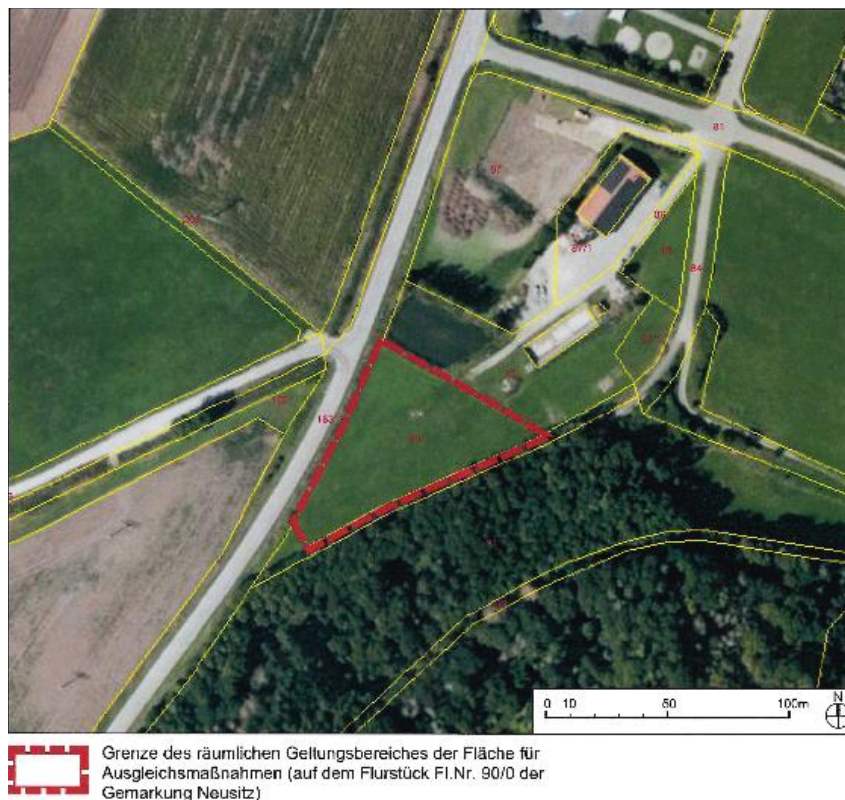
Mit der Planung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, insbesondere im Bereich der bislang nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ gelegenen Planungsgebietsflächen. Vom Büro Bachmann Artenschutz GmbH wurde daher ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Fassung mit Stand 02/2025) als Grundlage für die Festsetzung konkreter Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ erstellt.

Im Umweltbericht wird für den mit der Planung verbundenen Eingriff nach Abzug der in der Gemeinde Neusitz verfügbaren Ökokonto-Punkte ein Ausgleichsbedarf von 17.501 WP ermittelt. Der erforderliche Ausgleich soll auf dem externen, derzeit durch Intensivgrünland (G11) genutzten Grundstück Fl.Nr. 90/0 der Gemarkung Neusitz erfolgen. Für den Ausgleich werden 2.186 qm des insgesamt rund 3.507 qm großen Grundstücks benötigt.

Der Ausgleich soll ausschließlich in dem erforderlichen Umfang auf dem Grundstück Fl.Nr. 90/0 der Gemarkung Neusitz realisiert werden. Durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen soll hier das Intensivgrünland (G11) in ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G214) umgewandelt werden.

Die verbleibende, nicht benötigte Restfläche des Grundstücks Fl.Nr. 90/0 der Gemarkung Neusitz soll zukünftig wie bisher bewirtschaftet werden. Alternativ können die überschüssigen Wertpunkte der Restfläche dem Ökokonto der Gemeinde Neusitz gutgeschrieben werden.

Externe Ausgleichsfläche



2.7 Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet befindet sich keine denkmalgeschützte Bebauung.

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

Nordwestlich des Planungsgebiets 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 Planungsgebiets 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.

Darüber hinaus ist bei Bodeneingriffen Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu beachten.

2.8 Altlasten

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

Sofern bei zukünftigen Aushubarbeiten im Planungsgebiet 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).

2.9 Immissionsschutz

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung in der näheren Umgebung des Planungsgebiets können für die geplante 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 geplante Bebauung sind aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens als vernachlässigbar gering einzustufen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Rothenburg ob der Tauber. Es ist daher mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen. Da die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wurde, bestehen keine Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugverkehr begründet werden.

2.10 Hochwasserschutz

Südöstlich des Planungsgebiets befindet sich der Wachsenberger Graben, ein Gewässer Dritter Ordnung. Für das Gewässer liegt kein festgesetztes und auch kein ermitteltes Überschwemmungsgebiet vor. Nach grober Abschätzung liegt das Planungsgebiet gerade außerhalb des faktischen Überschwemmungsgebiets des statistisch einmal in hundert Jahren auftretenden Hochwasserereignisses HQ100. Der südöstliche Bereich des Planungsgebiets könnte jedoch von extremen Hochwasserereignissen betroffen sein. Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach empfiehlt daher im südöstlichen Bereich eine hochwasserangepasste Bauweise, um etwaige Schäden zu vermeiden.

Im Planungsgebiet sind amtliche Grundwasserstände nicht bekannt. Im Südosten des Planungsgebiets ist aufgrund der Nähe zum Wachsenberger Graben mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen sollte im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets entweder auf den Bau von Kellern verzichtet werden oder ein baulicher Schutz gegen Grundwasser gewährleistet werden (z.B. Weiße Wanne). Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grund- bzw. Schichtenwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.

3 Erläuterung der Planung

3.1 Planungsabsicht und Zielvorstellung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebiets („Allgemeines Wohngebiet“/ WA) am südöstlichen Ortsrand von Neusitz geschaffen werden. Vorgesehen ist eine Überplanung der in gemeindlichem Eigentum befindlichen, teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ gelegenen Grundstücke Fl.Nrn. 108/1 und 109 der Gemarkung Neusitz; ebenso eine Überplanung der Grundstücke Fl.Nrn. 110 (hier ist ein gemeindlicher Grundstückserwerb beabsichtigt) und 115 (befindet sich bereits in gemeindlichem Eigentum).

Die in privatem Eigentum befindlichen Grundstücke Fl.Nrn. 111, 113, 113/1, 113/2 und 113/3 der Gemarkung Neusitz sind in das Planungsgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit einbezogen, werden aber nicht neu überplant, sondern gemäß der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan und der real vorhandenen Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Das im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 114 gelegene Biotop (naturnahe Hecke) ist zu erhalten.

Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ neu geplante Wohnbebauung soll im Einzelnen folgende Aspekte berücksichtigen:

- Realisierung einer fortschrittlichen Wohngebietsplanung, die heutigen sozialen und ökologischen Qualitätsansprüchen gleichermaßen gerecht wird.
- Vorhaltung von bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen (Familien, Alleinerziehende mit Kindern, Single- und 2-Personen-Haushalte).
- Planung von 61 Wohneinheiten (WE), darunter 8 WE in Geschosswohnungsbau, 33 WE in freistehenden Einfamilienhäusern, 8 WE in Doppelhäusern und 12 WE in Reihenhäusern.
- Planung moderater Grundstücksgrößen (meist 350-500 qm, bei Doppel- und Reihenhäusern auch geringer), Verwirklichung einer flächen- und energiesparenden Bebauung und Erschließung
- Aufteilung des Planungsgebiets in mehrere Cluster, die sich jeweils um eine grüne Aufenthaltsfläche mit Kleinkinderspielfeld und einer Ringerschließung gruppieren (mehrere Bauabschnitte zur Entwicklung des Wohnbaugebiets).
- Planung von Hausgruppen, die sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser und Reihenhäuser aufnehmen können (flexibles Angebot an Haustypologien, das je nach Bedarf variiert werden kann).
- Planung einer kleinen Platzfläche mit zwei Geschossbauten (II + ausgebautes Dach) in Nähe des Kirchfeldrings bzw. der Schloßbergstraße; Unterbringung gewerblicher Nutzungen in der Erdgeschosszone (z.B. Repaircafé mit Außenbestuhlung, Gemeinschaftsraum für Bürgerverein, Coworking-Space).
- Beschränkung des Bebauungsplans auf wenige gestalterische Festsetzungen.

- Berücksichtigung des Klimawandels durch entsprechende Festsetzungen zur Grünordnung und zum Umgang mit Niederschlagswasser.
- Ermöglichung der Nutzung erneuerbarer Energien (insb. Photovoltaik).

3.2 Erschließung und Versorgung

Für das Planungsgebiet ist eine Erschließung über eine 5,50 m breite Wohnstraße mit Gehweg zwischen der östlich verlaufenden Horabacher Straße (Fl.Nr. 887) und dem nordwestlich verlaufenden Kirchfeldring (Fl.Nr. 555/8) bzw. der Schloßbergstraße geplant. Um ein zügiges Durchfahren zu erschweren, sind 90°-Wendungen vorgesehen. Zusätzlich sollte eine Geschwindigkeitsbegrenzung (z.B. Tempo-30-Zone/verkehrsberuhigter Bereich, ggf. mit Einbahnstraßenregelung) eingeführt werden. Die Fahrspuren in den Clustern sind 4,00 m breit und sollten als Spielstraßen gestaltet werden. Für Müllfahrzeuge (2-achsig) ist ein Befahren der Fahrspuren in den Clustern mit Rückstoßen und Wiederhinausfahren möglich.

Im Planungsgebiet werden ausreichend Stellplätze bzw. Garagen für die Anwohner zur Verfügung gestellt. Die Einfamilienhäuser und Doppelhäuser erhalten Doppelgaragen mit 6 x 6 m, die auch in offene Stellplätze, eventuell auch unter einem Dach, umgewandelt werden können. Für Besucher werden öffentliche Parkplätze eingerichtet. Die im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 113 und 113/1 bereits bestehenden Parkplätze werden erhalten.

Die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung des Planungsgebiets mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation werden durch eine Ergänzung des im Nordwesten bzw. Westen bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt. Die im Norden des Planungsgebiets verlaufende 20-kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH soll verkabelt werden; im Nordosten des Planungsgebiets soll eine Trafostation eingerichtet werden.

Um eine Abwasserbeseitigung im Trennsystem zu ermöglichen, soll das im Planungsgebiet anfallende Abwasser über ein Pumpwerk nach Westen gepumpt werden, wo bereits eine Kanalisation im Trennsystem besteht. Eine Ableitung des Schmutzwassers durch Mischentwässerung soll vermieden werden.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich, wenn nicht die Bagatellgrenzen der NWFreiV, TREN OG oder TRENGW unterschritten werden. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA-A 102 und DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu erstellen und beim Landratsamt Ansbach SG Wasserrecht als Wasserrechtsbehörde einzureichen.

Im Planungsgebiet soll ein Nahwärmenetz mit zentraler Wärmeeinheit zur Wärmeverteilung im Baugebiet realisiert werden.

3.3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 6 BauNVO)

Im Planungsgebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Ausnahmsweise können die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO, nicht jedoch die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO zugelassen werden.

Im Norden des Planungsgebiets wird aufgrund der hier bereits bestehenden Mischnutzung „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der Nrn. 6, 7 und 8.

3.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Im Planungsgebiet ist unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen (II) und einem Dachgeschoss (D) zulässig.

Im Planungsgebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) allgemein 0,4; die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt allgemein 0,8.

Abweichend davon sind bei Reihenhausbauung zum Zwecke einer effektiven Grundstücksnutzung eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,2 zulässig.

Bezüglich der Höheneinstellung wird die Wandhöhe der Gebäude auf maximal 6,00 m bergseitig und maximal 7,00 m talseitig beschränkt. Die Wandhöhe ist dabei definiert als das Maß von der Straßenoberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte des Gebäudes.

Für Garagen wird die Wandhöhe auf maximal 3,00 m beschränkt. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Garage.

3.5 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 2a BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO)

Zwecks Verträglichkeit im Orts- und Landschaftsbild wird im Planungsgebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Darüber hinaus ist im Planungsgebiet allgemein eine Einzelhausbebauung zulässig.

Abweichend davon ist in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen auch eine Bebauung in Form von Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Geschossbauten zulässig, um ein differenziertes Wohnraumangebot mit bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen vorzuhalten.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden in der Planzeichnung maximal überbaubare Grundstücksflächen für Hauptgebäude durch Baugrenzen festgesetzt.

Für die Abstandsregelung gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

3.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Planungsgebiet geplanten Straßen zur Erschließung sind in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Fußwege/ Aufenthaltsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Flächen für das Parken von Fahrzeugen von Besuchern sind in der Planzeichnung als öffentliche Parkflächen festgesetzt. Weitere Parkplätze für Anwohner sind in der Planzeichnung im Bereich privater Verkehrsflächen entsprechend gekennzeichnet.

3.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die im Nordosten des Planungsgebiets geplante Trafostation ist in der Planzeichnung als Versorgungsfläche festgesetzt.

3.8 Stellplätze/ Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Planungsgebiet sind Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit beträgt 1,5.

3.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Planungsgebiet sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der für Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) bzw. „Mischgebiet“ (MI) gelegenen Grundstücke nicht widersprechen und dem Nutzungszweck der Grundstücke selbst dienen.

3.10 Grünflächen/ Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)

Das Planungsgebiet weist im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 114 der Gemarkung Neusitz eine naturnahe Hecke auf, die als Biotop Nr. 6627-0062-001 in der Biotopkartierung Bayern verzeichnet ist und zukünftig zu erhalten ist. Das Planungsgebiet weist zudem im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 111, 113, 113/1, 113/2 und 113/3 der Gemarkung Neusitz teils unversiegelte Bereiche auf, die als private Grünflächen mit erhaltenswerten Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen oder Sträuchern gestaltet sind. Im Osten des Grundstücks Fl.Nr. 109 befindet sich eine kleine Streuobstwiese mit erhaltenswerten Obstbäumen.

Ganz allgemein werden für das Planungsgebiet folgende Festsetzungen zur Gestaltung von Grünflächen getroffen:

- Im Planungsgebiet sind die hier vorhandenen Bäume und Sträucher grundsätzlich zu erhalten. Sofern einzelne Bäume oder Sträucher aufgrund baulicher Vorhaben auf einzelnen Grundstücken nicht erhalten werden können, sind diese gleichwertig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu ersetzen. Grundsätzlich sind Gehölzrodungen, d.h. das Fällen bzw. Entfernen von Bäumen und Sträuchern, auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Die nicht überbauten Flächen der wohnlich genutzten Grundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.
- Zur freien Feldflur im Süden hin ist ein mind. 3,00 m breiter Grünstreifen vorzusehen, auf dem eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen ist (siehe Artenauswahlliste).
- Zur Horabacher Straße im Osten hin ist ein mind. 6,00 m breiter Grünstreifen vorzusehen, auf dem standortgerechte Bäume anzupflanzen sind. Weitere standortgerechte Bäume sind im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten weiteren Grünflächen anzupflanzen (siehe Artenauswahlliste).
- Pro 200 qm Grundstücksfläche ist auf den nicht überbauten Grundstücksteilen ein hochstämmiger standorttypischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten (siehe Artenauswahlliste). Vorhandene Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.
- Die auf den privaten Grundstücksflächen zu leistenden Baumpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigstellung des Wohnhauses zu vollziehen und nachzuweisen. Gleiches gilt für den Ersatz von Abgängen.
- Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Artenauswahlliste

Gehölze

Mindestgröße Laubbäume: H. 3xv. m.Db. 14-16

Mindestgröße Obstbäume: H. 3xv. m.Db. 10-12

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

sowie Obstbäume in Sorten

Heckenpflanzen

Reihen- und Pflanzabstand: 1,50 m

Mindestgröße Sträucher: Str. 2xv. 80-125

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 Verwendung finden.

Umgang mit Niederschlagswasser

Angesichts zunehmender Extremereignisse (Hitzeperioden im Sommer, Starkregenereignisse) muss die Planung Maßnahmen zur Abmilderung dieser Vorkommnisse im Planungsgebiet vorsehen. Hierzu zählt insbesondere die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen als Schattenspenden im Bereich der geplanten grünen Aufenthaltsflächen. Hinzu kommen folgende weitere Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser im Planungsgebiet:

- Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück mittels Zisternen geeigneten Volumens zurückzuhalten (mind. 6 m³ pro Einfamilienhaus, mind. 4 m³ pro Doppelhaushälfte, mind. 3 m³ pro Reihenhausanteil, mind. 20 m³ auf dem Grundstück mit den Geschossbauten). Die Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung und Grauwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) ist verpflichtend.
- Im Südosten ist innerhalb des Grünstreifens entlang der Horabacher Straße eine Mulde zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen.
- Der Überlauf der Regenrückhalte-zisternen ist über einen Regenwasserkanal (Trennsystem) nach Drosselung über die Rückhalte-mulde in einen Vorfluter einzuleiten. Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.
- Die Belagswahl für die Befestigung von Wegen und Zufahrten hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. wassergebundene Decken, Platten mit Rassenfugen) auszurichten. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden.
- Für Stellplätze ist versickerungsfähiges Oberflächenmaterial (z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine) zu verwenden.

3.11 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 1a BauGB)

Mit Blick auf die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Planungsgebiet wurde vom Büro Bachmann Artenschutz GmbH ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Fassung mit Stand 02/2025) als Grundlage für die Festsetzung konkreter Ausgleichsmaßnahmen erstellt.

Gemäß den Empfehlungen des Umweltberichts ist der erforderliche Ausgleich auf einer 2.186 qm großen Teilfläche des externen Grundstücks Fl.Nr. 90/0 der Gemarkung Neusitz wie folgt durchzuführen:

Herstellung einer extensiven Wiese aus Intensivwiese heraus

Zunächst ist die Wiese 3-4 Jahre je nach Aufwuchs drei bis vier Mal zu mähen, um möglichst viele Nährstoffe aus der Fläche zu transportieren. Anschließend darf die Wiese nach erfolgter Aushagerung maximal zwei Mal jährlich, nicht jedoch vor dem 15.06., gemäht werden. Sollte sich innerhalb von 10 Jahren keine artenreiche Wiese (G214) eingestellt haben, so ist entsprechend mit gebietsheimischem Saatgut nachzuhelfen. Dies kann durch Schlitzzeinsaat, streifenweise Ansaat oder Ähnliches erfolgen. Das genaue Verfahren ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Düngemittel und Pestizide sind dauerhaft untersagt. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beseitigen. Nach Möglichkeit ist ein Messermähwerk zu verwenden. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich, wenn der Ziel-BNT erreicht werden kann.

Phase 1: Umstellung und Aushagerung (1-3 Jahre)

Extensivierung der Nutzung:

- Sofortiger Verzicht auf Düngemittel und Pflanzenschutzmittel.
- Keine zusätzlichen Nährstoffeinträge (z.B. keine Gülle, kein Kompost).

Aushagerung durch Entzug von Biomasse:

- Mahdgut muss vollständig entfernt werden, um den Nährstoffgehalt des Bodens zu senken.

Phase 2: Herstellung der Artenvielfalt (nach Aushagerung, ab Jahr 3)

Einsatz von artenreichem Saatgut:

- Verwendung von gebietsheimischem, artenreichem und standortgerechtem Saatgut (zertifiziert von einer anerkannten Saatgutfirma).
- Alternativ: Saatgutübertragung durch Heudrusch oder Mahdgutübertragung einer artenreichen Extensivwiese aus der näheren Umgebung (in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – UNB).

Förderung der Kräuter- und Blütenvielfalt:

- Falls erforderlich, gezielte Nachsaat von Kräutern zur Erhöhung der Vielfalt.

Phase 3: Dauerhafte Pflege und Entwicklung (ab Jahr 3)

Mähregime:

- Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni.
- Entfernung des Schnittguts nach der Mahd, um weiteren Nährstoffentzug sicherzustellen.

Altgrasstreifen:

- Belassen von 10-20 % Altgrasstreifen auf der Fläche, jährlich wechselnd, zur Förderung von Insekten und Kleinlebewesen.

Langfristige Pflege:

- Keine Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel.

3.12 Naturschutz/ Artenschutz

Im Planungsgebiet besteht auf dem Grundstück Fl.Nr. 114 der Gemarkung Neusitz das zu erhaltende Biotop Nr. 6627-0062-001 (naturnahe Hecke) gemäß der Biotopkartierung Bayern.

Große Teile des Planungsgebiets liegen zudem im Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Naturparks „Frankenhöhe“. Darüber hinaus werden innerhalb des Planungsgebiets keine weiteren schützenswerten Bereiche im Sinne des geltenden Naturschutzrechts berührt. Insbesondere tangiert das Planungsgebiet keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Bei zukünftigen Bauvorhaben (Neubau, Umbau oder bauliche Erweiterung) im Planungsgebiet sind seitens der Bauherren die Vorgaben des Artenschutzrechts (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.

Um die Auswirkungen der Planung auf geschützte Tierarten zu untersuchen, wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Fassung mit Stand 09/2024) durch das Büro Bachmann Artenschutz GmbH erstellt. Aufgrund der Vorschläge dieses Fachbeitrags werden im Bebauungsplan folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen aus dem speziellen Artenschutz

- **M 01:** In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

- **M 02:** Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- **M 03:** Die biotopkartierte Hecke im Norden sowie die Streuobstbestände im Osten des Vorhabengebietes sind zu erhalten.
- **M 04:** Zu den Gehölzen (M02) ist während der Bauphase in den Monaten März bis September ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf weder befahren werden noch zur Lagerung von Material genutzt werden. Um dies sicherzustellen, ist ein nicht verrückbarer Zaun anzubringen.
- **M 05:** Im Falle, dass der Schuppen abgebrochen werden sollte, muss dieser im Vorfeld auf das Vorkommen von Fledermäusen und auf Nistplätze von Vögeln (z.B. Haussperling) kontrolliert werden. Auch, wenn bei den Begehungen weder Hinweise auf brütende Vögel noch auf Fledermäuse festgestellt werden konnten, kann dies zukünftig nicht ausgeschlossen werden. Ein ggf. notwendiger Abbruch sollte außerhalb der Brutzeit heimischer Vogelarten, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar, erfolgen.
- **M 06:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder Über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).
- **M 07:** Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern, muss die Bestrahlung von Gehölzstrukturen möglichst vermieden werden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Zudem empfiehlt sich eine Beleuchtung nach tatsächlichem Bedarf. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00 bis 05:00 Uhr sind denkbar.
- **M 08:** Entlang der südlichen Grenze der Gärten muss eine eher lichte Eingrünung erfolgen, um die Kulissenwirkung für die Feldlerche nicht zusätzlich zu erhöhen.

Gemäß dem Fachbeitrag zur saP ist im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ keine Festsetzung von CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität/ vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG) erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen zum Insektenschutz und zur Energieeinsparung

- Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig abgeschirmte, insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00 und 05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

3.13 Örtliche Bauvorschriften/ gestalterische Festsetzungen

Im Bebauungsplan kann eine Beschränkung auf wenige gestalterische Festsetzungen erfolgen. Hierzu zählen im Einzelnen folgende Festsetzungen:

Als Dachformen sind Satteldächer bei den Hauptgebäuden sowie Sattel- und Flachdächer bei Garagen und Nebengebäuden zulässig. Die Dachneigung der Satteldächer liegt zwischen 30 und 45°. Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° sind zu begrünen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeänderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind. Aufgrabungen vom natürlichen Gelände dürfen zwecks Vermeidung einer Störung des Orts- und Landschaftsbildes max. 0,80 m betragen, ausgehend vom natürlichen Gelände. Abgrabungen dürfen max. 1,00 m betragen, ausgehend vom natürlichen Gelände.

Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 12 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten.

Beim Umbau, Abriss und Neubau von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

Einfriedungen dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig und bei Anordnung an der seitlichen und hinteren Grenze nur bei Hinterpflanzung zulässig. Mauern können zugelassen werden, wenn eine Hangabstützung notwendig ist. Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

Zur dauerhaften Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet ist zwischen den Zäunen und dem Erdboden ein Freiraum von mind. 10 cm zu belassen. Ein durchgehender Zaunsockel ist zu vermeiden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind grundsätzlich zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Eine Aufständigung ist nur bei Flachdächern mit einer Dachneigung bis 5° zulässig. Die Anlagen sind in geschlossenen rechteckigen und nicht unterbrochenen Feldern dachflächenparallel anzubringen. Zur Außenwand sowie zum First und zu den Trauf- und Giebelkanten des Daches ist ein Mindestabstand der Anlagen von 20 cm einzuhalten. Ausgefrante und abgetreppte Formen sind zu vermeiden.

Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieranlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

3.14 Sonstige Hinweise

Bodendenkmäler

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

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

Darüber hinaus ist bei Bodeneingriffen Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu beachten.

Altlasten

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

Sofern bei zukünftigen Aushubarbeiten im Planungsgebiet 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).

Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Flugverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Rothenburg ob der Tauber. Es ist daher mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen. Da die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wurde, bestehen keine Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugverkehr begründet werden.

Wasserrecht

Im Südosten des Planungsgebiets ist aufgrund der Nähe zum Wachsenberger Graben mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Hier sollte daher entweder auf den Bau von Kellern verzichtet werden oder ein baulicher Schutz gegen Grundwasser gewährleistet werden (z.B. Weiße Wanne). Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grund- bzw. Schichtenwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich, wenn nicht die Bagatellgrenzen der NWFreiV, TREN OG oder TRENGW unterschritten werden. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA-A 102 und DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu erstellen und beim Landratsamt Ansbach SG Wasserrecht als Wasserrechtsbehörde einzureichen.

4 Flächenbilanz

Im Planungsgebiet sind folgende Flächen festgesetzt:

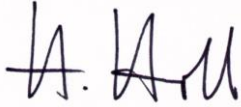
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 18.900 qm
Mischgebiet (MI):	ca. 4.890 qm
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen, Wege, Parkplätze):	ca. 7.260 qm
Private Verkehrsfläche (Wege, private Stellplätze):	ca. 3.980 qm
Öffentliche Grünfläche (Parkanlagen, Spielplatzflächen) inkl. Biotopfläche (ca. 300 qm):	ca. 6.300 qm
Versorgungsfläche (Trafostation)	ca. 30 qm
Planungsgebiet gesamt:	ca. 41.360 qm

Darüber hinaus ist auf dem externen Grundstück Fl.Nr. 90/0 der Gemarkung Neusitz folgende Fläche festgesetzt:

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	2.186 qm
--	----------

Würzburg, den 07.03.2025

HWP Holl Wieden Partnerschaft

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Holl', is written over a light pink rectangular background.

Dr. Hartmut Holl

Durchführung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Neusitz hat in seiner Sitzung am 15.04.2024 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ in der Fassung vom 08.04.2024, ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024, fand in der Zeit vom 02.05.2024 bis einschließlich 03.06.2024 statt (öffentliche Bekanntmachung am 24.04.2024). In dieser Zeit waren die Planunterlagen des Vorentwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ auf der Homepage der Gemeinde Neusitz und in der Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg ob der Tauber 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ in der Fassung vom 08.04.2024, ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024, fand in der Zeit vom 02.05.2024 bis einschließlich 03.06.2024 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 30.04.2024 an der Planung beteiligt und darüber informiert, dass die Planunterlagen des Vorentwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ 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.

Veröffentlichung im Internet/ öffentliche Auslegung

Die Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom sowie Anlagen (Umweltbericht und Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich (öffentliche Bekanntmachung am). In dieser Zeit waren die Planunterlagen des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ auf der Homepage der Gemeinde Neusitz und in der Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg ob der Tauber für jedermann einsehbar.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit E-Mail vom von der Veröffentlichung der Planunterlagen des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im o.g. Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Neusitz benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Neusitz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom sowie Anlagen (Umweltbericht und Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neusitz, den

(Siegel)

.....
Manuel Döhler, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Neusitz, den

(Siegel)

.....
Manuel Döhler, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom sowie Anlagen (Umweltbericht und Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Neusitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden und dass auf Verlangen Auskunft über den Inhalt der Bebauungsplanänderung gegeben wird.

In der Bekanntmachung wurde zudem auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 BauGB, des § 44 Abs. 4 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.

Neusitz, den

(Siegel)

.....
Manuel Döhler, 1. Bürgermeister