

Gemeinde Neusitz

Landkreis Ansbach

10. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

aufgestellt:	15.04.2024
Fassung vom:	08.04.2024
geändert:	07.03.2025
	20.08.2025

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 24.04.2024 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.

Mit der Erstellung des Umweltberichts zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Büro Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach, beauftragt.

Parallel zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“. Im Rahmen dessen wurde durch das Büro Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach, neben der Erstellung des Umweltberichts mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Fassung mit Stand 07/2025) ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Fassung mit Stand 07/2025) erstellt.

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 die Bereiche südlich und östlich 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 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 Nord-osten sowie Gebstadel 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 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 u. Schweinsdorf (Kindertagesstätte „Regenbogen“, Kinder- u. 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.

3.3 Wohnbauflächenbedarfsüberlegungen

3.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Der zukünftige Wohnbauflächenbedarf wird wesentlich von der Bevölkerungsentwicklung mitbestimmt. In den letzten Jahren war in der Gemeinde Neusitz eine tendenziell positive Bevölkerungsentwicklung (Einwohnerzuwachs um rund 3,3% im Zeitraum von 2013 bis 2023) festzustellen. Ursächlich für diese Entwicklung in Neusitz war, dass die Gemeinde seit 2013 Wanderungsgewinne (mehr Zuzüge als Fortzüge) bei einer weitgehend ausgeglichenen natürlichen Bevölkerungsentwicklung (annähernd gleiche Zahl von Geburten und Sterbefällen) zu verzeichnen hatte (Datenquelle: Bayer. Landesamt für Statistik).

Zukünftig erscheinen angesichts der hohen Wohnattraktivität der Gemeinde Neusitz und bei Vorhaltung eines preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraumangebots weitere Bevölkerungszuwächse möglich. Als Ziel strebt die Gemeinde Neusitz ein moderates Bevölkerungswachstum bis 2040 in einer ähnlichen Größenordnung wie im Zeitraum von 2013 bis 2023 an (ca. 5,0% Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2040). Ausgehend vom Basisjahr 2023, in dem die Gemeinde Neusitz eine Bevölkerungszahl von 2.071 Personen (Stand 31.12.2023) aufwies, entspricht dies einem Bevölkerungszuwachs von rd. 104 Personen. An der gemeindlichen Zielsetzung einer rund 5%-igen Steigerung der Bevölkerung bis 2040 orientieren sich die nachfolgenden Wohnbauflächenbedarfsüberlegungen.

3.3.2 Ermittlung des flächenrelevanten Bedarfs an Wohneinheiten bis zum Jahr 2040

Ermittlung des Neubedarfs

Der zu prognostizierende Neubedarf an Wohneinheiten (WE) wird durch verschiedene Kenngrößen des Wohnungsmarktes (Belegungsdichte der Wohneinheiten, Wohnfläche je Einwohner) bestimmt. Die Belegungsdichte liegt in Neusitz derzeit bei etwa 2,4 Personen je Wohneinheit. Rechnerisch ermittelt sie sich aus dem Quotienten der in Neusitz lebenden Bevölkerung (2.071 Personen am 31.12.2023) und der Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten (878 WE am 31.12.2023).

Für die Wohnfläche pro Person kann derzeit in Neusitz ein Wert von etwa 49,8 qm angenommen werden. Sie ermittelt sich aus dem Quotienten der in Neusitz vorhandenen Wohnfläche (103.104 qm am 31.12.2023) und der in Neusitz lebenden Bevölkerung (2.071 Personen am 31.12.2023).

Bis zum Jahre 2040 dürfte die Belegungsdichte in Neusitz aufgrund des Trends zu kleineren Haushaltsgrößen (Zunahme von 1- und 2-Personen-Haushalten) auf annähernd 2,1 Personen je WE abnehmen. Dies entspricht einer Steigerung von rund 14% bezogen auf die Wohnfläche pro Person. Diese Steigerungsrate ist bei der Ermittlung des Neubedarfs an Wohneinheiten mit zu berücksichtigen. Insgesamt ergibt sich für Neusitz bis zum Jahre 2040 ein Neubedarf an Wohneinheiten von ca. 50 WE, der sich wie folgt berechnet:

Belegungsdichte 2023	2,4 Pers./ WE
Belegungsdichte 2040	2,1 Pers./ WE
Wohnfläche je Einwohner 2023	49,8 qm / Pers.
Bevölkerungszuwachs 2023 – 2040	ca. 104 Pers.
Zusätzliche Wohnfläche bis 2040: 2,4 Pers./ WE – 2,1 Pers./ WE = 0,3 Pers./ WE 0,3 Pers./ WE : 2,1 Pers./ WE = 14% 49,8 qm / Pers. x 1,14 = 56,8 qm / Pers. 56,8 qm / Pers. x 104 Pers. = 5.907 qm	5.907 qm
Wohnfläche je WE 2040: 56,8 qm / Pers. x 2,1 Pers./ WE = 119 qm / WE	119 qm / WE
Neubedarf an WE bis 2040: 5.907 qm : 119 qm / WE = 50 WE	50 WE

Ermittlung des Nachholbedarfs

Der Nachholbedarf beinhaltet die Erhöhung der Wohnfläche pro Einwohner für die 2023 in der Gemeinde Neusitz bereits ansässige Bevölkerung bis zum Jahre 2040. Da im Regelfall ein Teil des Nachholbedarfs auf bereits bebauten Grundstücken (z.B. durch Aufstockung oder Nachverdichtung bestehender Wohngebäude) gedeckt werden kann, kommt lediglich ein Teil des Nachholbedarfs als flächenrelevant im Sinne neuer Bauflächen zum Tragen. Dieser Teil wird bei der Berechnung des Nachholbedarfs mit 50% veranschlagt, so dass sich für die Gemeinde Neusitz bis zum Jahr 2040 ein Nachholbedarf an Wohneinheiten von ca. 61 WE ergibt, der wie folgt berechnet wird:

Wohnfläche je Einwohner 2023	49,8 qm / Pers.
Wohnfläche je Einwohner 2040	56,8 qm / Pers.
Bevölkerung 2023	2.071 Pers.
Zusätzliche Wohnfläche bis 2040: 56,8 qm / Pers. – 49,8 qm / Pers. = 7,0 qm / Pers. 7,0 qm / Pers. x 2.071 Pers. = 14.497 qm	14.497 qm
Wohnfläche je WE 2040: 56,8 qm / Pers. x 2,1 Pers. / WE = 119 qm / WE	119 qm / WE
Nachholbedarf an WE bis 2040: 14.497 qm : 119 qm / WE = 122 WE davon 50% flächenrelevant: 61 WE	61 WE

Ermittlung des Ersatzbedarfs

Jedes Jahr kann sich die Anzahl von Wohnungen in einem Ort durch Abriss bestehender Bausubstanz und durch Umwidmung oder Zusammenlegung von Wohnraum reduzieren. Diese Entwicklungen sind zwar unerwünscht (vor allem historische Bausubstanz soll durch Sanierung und Modernisierung erhalten werden), dennoch müssen die genannten Entwicklungen einkalkuliert und ein entsprechender Ersatzbedarf berechnet werden.

Der Ersatzbedarf hängt wesentlich mit dem Baualter und dem Bauzustand zusammen. Insbesondere ältere Gebäude, in denen zeitgemäße Wohnverhältnisse nicht mehr gegeben sind, müssen häufig ersetzt werden. Bei der nachfolgenden Ermittlung des Ersatzbedarfs wird angenommen, dass für rund 17,0% aller Wohngebäude in Neusitz, die vor der Nachkriegszeit (vor 1948) errichtet wurden, bis zum Zieljahr 2040 ein entsprechender Ersatz sicherzustellen ist. Weiter wird angenommen, dass der Bedarf für Ersatzmaßnahmen zu etwa 50% neubauflächenrelevant wird. Somit kann für Neusitz bis zum Jahr 2040 ein Ersatzbedarf an Wohneinheiten von ca. 15 WE angesetzt werden, der sich wie folgt berechnet:

Wohngebäude 2023	654 Geb.
Wohnungen 2023	878 WE
Ältere Wohngebäude (errichtet vor 1948): ca. 20% von 654 Geb.	ca. 131 Geb.
WE in älteren Wohngebäuden: 878 WE : 654 Geb. = 1,34 WE / Geb. 131 Geb. x 1,34 WE / Geb. = 176 WE	ca. 176 WE
Ersatzrate bis 2040: 1,0% / Jahr x 17 Jahre = 17,0%	17,0%
Ersatzbedarf an WE bis 2040: 176 WE x 0,17 = 30 WE davon 50% neubauflächenrelevant: 15 WE	15 WE

Ermittlung der Leerraumreserve

Bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfs ist auch eine Leerraumreserve zu berücksichtigen, die sich daraus ergibt, dass bei Umzügen kurzzeitig zwei Wohnungen von einem Haushalt belegt werden. Setzt man den Anteil der Leerraumreserve am Gesamtwohnungsbestand im Zieljahr 2040 mit 1,0% an, so ergibt sich daraus für Neusitz eine Anzahl neu zu schaffender Wohneinheiten von ca. 10 WE, die sich wie folgt berechnet:

Wohnungsbestand 2023	878 WE
Neubedarf bis 2040	50 WE
Nachholbedarf bis 2040	61 WE
Ersatzbedarf bis 2040	15 WE
Wohnungsbestand 2040: 878 WE + 50 WE + 61 WE + 15 WE = 1.004 WE	1.004 WE
Leerraumreserve 2040: 1,0% von 1.004 WE = 10 WE	10 WE

Zusammenstellung des flächenrelevanten Bedarfs an Wohneinheiten bis 2040

In Neusitz ergibt sich bis zum Jahre 2040 ein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen von insgesamt rund 136 WE. Dieser Bedarf setzt sich zusammen aus folgenden Komponenten:

Neubedarf bis 2040	50 WE
Nachholbedarf bis 2040	61 WE
Ersatzbedarf bis 2040	15 WE
Leerraumreserve 2040	10 WE
Gesamtbedarf bis 2040	136 WE

3.3.3 Umrechnung des ermittelten Bedarfs an Wohneinheiten in Wohnbaubedarfsflächen

Die Dichte in einem Wohngebiet, ausgedrückt in WE / ha, ist stark abhängig von den gewählten Bauformen. Das Angebot reicht bei der Einfamilienhausbebauung vom freistehenden Wohngebäude bis zum stark verdichteten Reihenhauses. Für die Bebauung in Neusitz können folgende Determinanten gesetzt werden:

Ein Teil der zukünftigen Wohnungsnutzer wünscht sich das freistehende Einfamilienhaus (EFH), welches daher im lokalen Wohnraumangebot mit einzuplanen ist. Um den Eigenheimbau auch für weniger einkommensstarke Nutzergruppen zu ermöglichen, sind auch verdichtete Bauformen einzuplanen.

Bezüglich der Festlegung der Größen für die Netto- und Bruttowohnbauflächen wird von einem Besatz pro Gebäude von 1,5 WE ausgegangen. Als Flächen für die Erschließung sowie öffentliche Grünflächen werden zum Nettowohnbau land 25% hinzugeschlagen.

Der Anteil von Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern (EFH) am Gesamtbedarf neuer Wohneinheiten bis 2040 wird mit 60% veranschlagt. Bezüglich der Grundstücksgröße wird ein Wert von 600 qm Nettogrundstücksgröße veranschlagt, der eine relativ flächensparende Bebauung ermöglicht.

Nettogrundstücksgröße freistehende EFH	600 qm
Bruttowohnbaufläche: 600 qm + 25% = 750 qm	750 qm
Bruttowohnbaudichte: 10.000 qm : 750 qm x 1,5 WE = 20 WE / ha	ca. 20 WE / ha

Der Anteil von Wohneinheiten in verdichteten Bauformen am Gesamtbedarf neuer Wohneinheiten bis 2040 wird mit 40% veranschlagt. Bezüglich der Grundstücksgröße wird ein gegenüber den EFH-Grundstücken reduzierter Wert von 400 qm Nettogrundstücksgröße veranschlagt.

Nettogrundstücksgröße verdichtete Bauformen	400 qm
Bruttowohnbaufläche: 400 qm + 25% = 500 qm	500 qm
Bruttowohnbaudichte: 10.000 qm : 500 qm x 1,5 WE = 30 WE / ha	ca. 30 WE / ha

Unter Zugrundelegung der o.g. Prämissen und des in Kapitel 3.3.2 ermittelten Bedarfs an Wohneinheiten von 136 WE kann für die Gemeinde Neusitz ein Bruttobaulandbedarf von 5,9 ha bis zum Jahre 2040 errechnet werden, wie folgende Übersicht zeigt:

Bedarf an Wohneinheiten bis 2040	136 WE
davon 60% freistehende EFH	82 WE
davon 40% verdichtete Bauformen	54 WE
Bruttowohnbaudichte freistehende EFH	20 WE / ha
Bruttowohnbaudichte verdichtete Bauformen	30 WE / ha
Bruttobaulandbedarf bis 2040: 82 WE : 20 WE / ha = 4,1 ha 54 WE : 30 WE / ha = 1,8 ha 4,1 ha + 1,8 ha = 5,9 ha	5,9 ha

3.3.4 Gegenüberstellung des Wohnbauflächenbedarfs und der Wohnbauflächenreserven

Die bis zum Jahre 2040 neu auszuweisenden Wohnbauflächen ergeben sich aus der Differenz des ermittelten Bedarfs und des bestehenden Angebots an Bruttowohnbauland. Aufgrund der vorausgegangenen Berechnungen lässt sich für die Gemeinde Neusitz bis zum Jahr 2040 ein Bedarf von rund 5,9 ha Bruttowohnbauland absehen. Diesem Bedarf steht derzeit ein Angebot von rund 4,7 ha Wohnbauflächenreserven gegenüber, die auf dem Wohnungsmarkt real verfügbar sind und sich aus folgenden Komponenten zusammensetzen (Datenquelle: Gemeinde Neusitz 01/2025):

Wohnbauflächenreserven im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne:

- B-Plan Nr. 7 „Schlossberg“ in Neusitz
(nördliches Plangebiet, Lage innerhalb des Geltungsbereichs der 2. B-Plan-Änderung): ca. 2,0 ha
- B-Plan Nr. 7 „Schlossberg“ in Neusitz
(südliches Plangebiet, Lage außerhalb des Geltungsbereichs der 2. B-Plan-Änderung): ca. 1,8 ha
- B-Plan Nr. 14 „Alte Steige“ in Neusitz: ca. 0,4 ha
- B-Plan Nr. 15 „Kirchfeldareal“ in Schweinsdorf: ca. 0,2 ha
- B-Plan Nr. 18 „Rothenburger Straße“ in Schweinsdorf: ca. 0,3 ha
- Summe:** **ca. 4,7 ha**

Die o.g. Wohnbauflächenreserven im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne sind auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neusitz als Bauflächen dargestellt. Darüber hinaus weist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neusitz keine weiteren noch unbebauten Wohn- oder gemischten Bauflächen aus, die real für eine wohnliche Nutzung entwickelt werden können.

Neben den real verfügbaren Wohnbauflächenreserven gibt es in der Gemeinde Neusitz einige Baulücken im Innenbereich und geringfügig bebaute Grundstücke, die allerdings aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer keine real verfügbaren Wohnbauflächenreserven darstellen. Gleiches gilt für die in der Gemeinde Neusitz in einigen Bereichen anzutreffenden Hofstellen mit Restnutzung.

Leerstehende, für eine wohnliche Nutzung geeignete Gebäude in gemeindlichem Eigentum sind aktuell im Gemeindegebiet nicht vorhanden; dauerhafte private Leerstandsobjekte sind der Gemeinde Neusitz nicht bekannt. Generell kann für die Gemeinde Neusitz festgestellt werden, dass leerstehende Wohnungen aufgrund des sehr angespannten Wohnungsmarktes meist relativ schnell wieder einer wohnlichen Nutzung zugeführt werden.

Stellt man die effektiv verfügbaren Wohnbauflächenreserven von rund 4,7 ha dem bis zum Jahre 2040 voraussichtlich entstehenden Bedarf an Wohnbauflächen von rund 5,9 ha gegenüber, so ergibt sich daraus, dass bis 2040 Wohnbauflächen in einer Größenordnung von rund 1,2 ha neu ausgewiesen werden müssen.

Von der Gemeinde Neusitz werden im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ Flächen in einer Größenordnung von ca. 4,1 ha überplant. Hierzu zählen:

- ca. 0,8 ha „Mischgebiet“ (MI / inkl. Verkehrsfläche und Grünfläche), das aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen und bereits bebaut ist.
- ca. 2,0 ha „Allgemeines Wohngebiet“ (WA / inkl. Verkehrsfläche und Grünfläche), das innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ liegt und hier bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt ist.
- ca. 1,3 ha „Allgemeines Wohngebiet“ (WA / inkl. Verkehrsfläche und Grünfläche), das außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ liegt und sich auf bislang unbeplante Flächen erstreckt.

Insgesamt sieht somit die Planung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ die Neuausweisung von rund 1,3 ha Bruttowohnbau land vor, die nur geringfügig über dem oben ermittelten Bedarf von rund 1,2 ha Bruttowohnbau land liegt.

3.4 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 4,1 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.

3.5 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. Die Bereiche südlich und östlich des Änderungsbereichs sind 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.

3.6 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). Außerdem liegt der Änderungsbereich größtenteils innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) des Naturparks „Frankenhöhe“.

3.7 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.

3.8 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), die N-ERGIE Netz GmbH (Stromversorgung) und die Deutsche Telekom Technik GmbH (Telekommunikation). Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Ansbach zuständig.

Im Norden des Änderungsbereichs verläuft eine 20-kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH mit einem Baubeschränkungsbereich. In Abstimmung mit der N-ERGIE Netz GmbH sollen die Freileitung verkabelt und eine Trafostation eingerichtet werden. Entlang der Horabacher Straße und des Kirchfeldrings verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Änderungsbereich tangiert kein Trinkwasserschutzgebiet zur öffentlichen Wasserversorgung.

3.9 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 des Änderungsbereichs

befindet sich eine kleine Streuobstwiese. 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 Feuchtbiotope anschließen.

Große Teile des Änderungsbereichs liegen - ebenso wie einige westlich angrenzende Siedlungsbereiche - innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) des Naturparks „Frankenhöhe“. Darüber 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 auftreten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 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.“

In der verbindlichen Bauleitplanung werden die im Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung als Festsetzungen übernommen. Hierdurch kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands vorhandener Arten aufgrund der Planung im Änderungsbereich ausgeschlossen werden.

3.10 Landschaftsschutz

Der Änderungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans liegt größtenteils innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) des Naturparks „Frankenhöhe“. Er 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 1,34 ha großen Fläche im Südosten des Planbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ und der 10. Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr im Einklang mit den Schutzbestimmungen der LSG-Verordnung zum Naturpark „Frankenhöhe“.

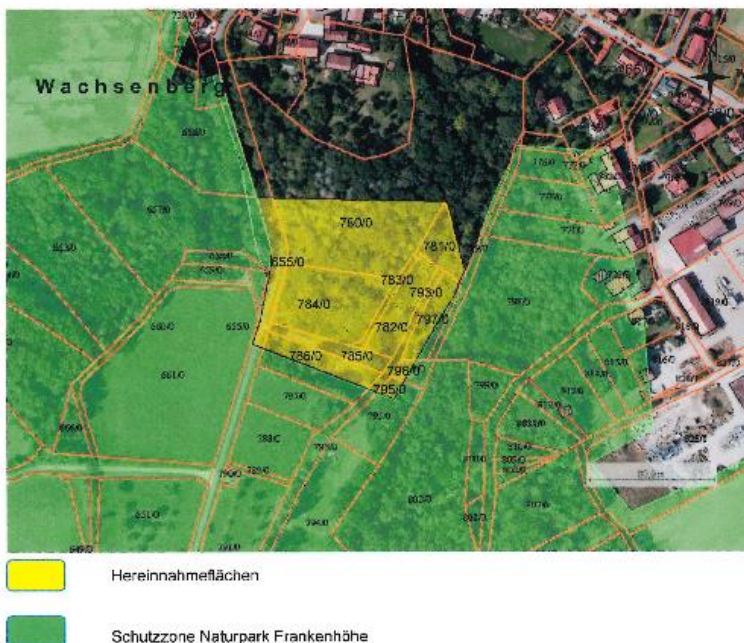
Die Gemeinde Neusitz hat daher mit Schreiben vom 19.12.2024 beim Landratsamt Ansbach beantragt, die rund 1,34 ha große, im Bereich der Fl.Nr. 108/1 der Gemarkung Neusitz gelegene Fläche im Südosten des Planbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ und der 10. Änderung des Flächennutzungsplans 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 „Franken-

höhe“ hereinzunehmen. Die hereinzunehmende, in Abstimmung mit dem Landratsamt Ansbach/ Untere Naturschutzbehörde ermittelte Fläche 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



Entsprechend dem Antrag der Gemeinde Neusitz wurde die Gebietskulisse des LSG Naturpark „Frankenhöhe“ vom Landkreis Ansbach mittels 11. Verordnung zur Änderung der Verordnung über den „Naturpark Frankenhöhe“ vom 04.07.2025 inzwischen angepasst. Diese Verordnung ist mit Bekanntmachung am 04.07.2025 in Kraft getreten.

3.11 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 wurde daher ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Fassung mit Stand 07/2025) als Grundlage für die Festsetzung konkreter Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

Im Umweltbericht wird für den mit der Planung verbundenen Eingriff ein Ausgleichsbedarf von 30.911 WP ermittelt. Zur Deckung dieses Bedarfs werden folgende Ausgleichsmaßnahmen herangezogen, die im Umweltbericht näher erläutert werden:

- Anrechnung überschüssiger Wertpunkte aus früherem Projekt (Feuerwehrhaus Erlbacher Straße, ca. 730 qm große Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 87 der Gemarkung Neusitz)
- Eingrünung des Baugebiets Richtung Süden (mesophiles Gebüsch)
- Eingrünung des Baugebiets Richtung Osten (Einzelbäume mit ergänzender Strauchpflanzung)
- Externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Fl.Nr. 90/0 der Gemarkung Neusitz: Die etwa 0,35 ha große Fläche soll von Intensivgrünland (G11) in mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) umgewandelt werden. Der Ausgleich wird ausschließlich in dem erforderlichen Umfang umgesetzt. Hierfür werden rund 0,28 ha der Fläche benötigt. Die verbleibende, nicht benötigte Restfläche soll weiterhin wie bisher bewirtschaftet werden.

Externe Ausgleichsflächen



Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen als externe Ausgleichsflächen (teilweise auf dem Grundstück Fl.Nr. 90/0 und teilweise auf dem Grundstück Fl.Nr. 87 der Gemarkung Neusitz)

3.12 Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Änderungsbereich befindet sich keine denkmalgeschützte Bebauung.

Über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Änderungsbereich liegen der Gemeinde Neusitz keine Kenntnisse vor. Eine am 29.07.2025 nach Art. 7 DSchG durchgeführte archäologische Voruntersuchung im Änderungsbereich erbrachte keine archäologisch relevanten Befunde.

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.

3.13 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).

3.14 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.

Auch im Falle eines unter Tage stattfindenden Gipsabbaus in der Vorbehaltsfläche für Gips GI 135 (u) „Neusitz Süd“ können zukünftig temporäre Immissionswirkungen (z.B. durch Lärm, Staub) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auch 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.

Der Änderungsbereich 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.

3.15 Hochwasserschutz

Südöstlich des Änderungsbereichs 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 der Änderungsbereich gerade außerhalb des faktischen Überschwemmungsgebiets des statistisch einmal in hundert Jahren auftretenden Hochwasserereignisses HQ100. Der südöstliche Bereich des Änderungsbereichs könn-

te jedoch von extremen Hochwasserereignissen betroffen sein. Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach empfiehlt daher im südöstlichen Bereich eine hochwasserangepasste Bauweise, um etwaige Schäden zu vermeiden.

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

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen sollte im südöstlichen Bereich des Änderungsbereichs auf den Bau von Kellern verzichtet bzw. 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.

3.16 Baugrunduntersuchung

Das Planungsgebiet grenzt an das Vorbehaltsgebiet für den Gipsabbau GI 135 (u) „Neusitz Süd“ an; daher soll hier eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden. Um Schäden durch mögliche Setzungen – begründet durch ggf. zu erwartende geringmächtige, auslaufende Gipsvorkommen im Boden – zu vermeiden, hat der Bauherr die im Baugrundgutachten empfohlenen Maßnahmen zur Sicherung des Baugrunds zu beachten.

4 Flächenbilanz

Änderungsbereich	Bestand (in ha)	Planung (in ha)
Wohnbaufläche (W)	ca. 2,0 ha	-
Allgemeines Wohngebiet (WA)	-	ca. 3,3 ha
Mischgebiet (MI)	ca. 0,6 ha	ca. 0,6 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,2 ha	ca. 0,2 ha
Landwirtschaftsfläche	ca. 1,3 ha	-
Summe	ca. 4,1 ha	ca. 4,1 ha

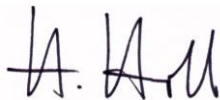
Externe Ausgleichsflächen:

Grundstück Fl.Nr. 87 der Gemarkung Neusitz: ca. 0,07 ha

Grundstück Fl.Nr. 90 der Gemarkung Neusitz: ca. 0,28 ha

Würzburg, den 20.08.2025

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 24.04.2024 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 08.04.2024 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 10. Änderung des Flächennutzungsplans 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 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 08.04.2024 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 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.

Veröffentlichung im Internet/ öffentliche Auslegung

Die Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 07.03.2025 sowie Umweltbericht erfolgte in der Zeit vom 28.03.2025 bis einschließlich 29.04.2025 (öffentliche Bekanntmachung am 25.03.2025). In dieser Zeit waren die Planunterlagen des Entwurfs der 10. Änderung des Flächennutzungsplans 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 26.03.2025 von der Veröffentlichung der Planunterlagen des Entwurfs der 10. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

Feststellungsbeschluss

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

Neusitz, den

(Siegel)

.....
Manuel Döhler, 1. Bürgermeister

Genehmigung

Das Landratsamt Ansbach hat die 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom sowie Umweltbericht 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 ist damit rechtswirksam.

Jedermann kann die Flächennutzungsplanänderung mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Neusitz einsehen und über den Inhalt der Flächennutzungsplanänderung Auskunft verlangen.

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