

## **Zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ der Gemeinde Neusitz, welches auf die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) sowie teilweise Mischgebiet (MI), Grünflächen und Verkehrsflächen auf einer rund 4,1 ha großen Fläche am südöstlichen Ortsrand von Neusitz sowie auf die Festsetzung einer rund 0,3 ha großen externen Ausgleichsfläche zielt, wurde eine Umweltprüfung vom Büro Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach (Umweltbericht Stand 07/ 2025), durchgeführt.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans auch unter Berücksichtigung der aktuell bereits bestehenden Nutzungen in der Umgebung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung überwiegend geringe und nicht dauerhaft nachteilige Auswirkungen für die meisten Schutzgüter zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser sowie Luft und Klima. Keine oder sogar positive Auswirkungen sind für die Schutzgüter Mensch, Natura 2000, Kultur- und Sachgüter, Vermeidung von Emissionen sowie Nutzung erneuerbarer Energien zu erwarten. Mittlere Auswirkungen der Planung sind für die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Land-/ Forstwirtschaft anzunehmen.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Festsetzung geeigneter grünordnerischer und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ zu kompensieren bzw. zu vermindern. Hinzu kommen Maßnahmen des Artenschutzes auf Grundlage eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach (Fachbeitrag Stand 07/ 2025), der im Zuge des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ erstellt wurde.

### **Beteiligung der Behörden und der Nachbarkommunen**

Im Verfahren wurden 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (darunter die Regierung von Mittelfranken mit 2 Sachgebieten und das Landratsamt Ansbach mit 12 Sachgebieten) sowie 5 Nachbarkommunen beteiligt. Dabei wurden von verschiedenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange – so von der Regierung von Mittelfranken (höhere Landesplanungsbehörde, höhere Naturschutzbehörde), vom Landratsamt Ansbach (Bauverwaltung, untere Naturschutzbehörde, technischer Umweltschutz, Abfallwirtschaft, Gesundheitsamt, Kreisbrandrat), vom Wasserwirtschaftsamt Ansbach, vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ansbach, vom Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach, vom Bayerischen Bauernverband/ Geschäftsstelle Ansbach, von der Regierung von Oberfranken/ Bergamt Nordbayern, von der Regierung von Mittelfranken/ Luftamt Nordbayern, von der Fernwasserversorgung Franken, von der N-ERGIE Netz GmbH, von der PLE doc GmbH, von der Deutschen Telekom Technik GmbH, vom Bayerischen Landesamt für Umwelt und von der Stadt Rothenburg ob der Tauber – Bedenken, Anregungen und/ oder Hinweise zur Planung vorgebracht. Die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise bezogen sich vor allem auf folgende Punkte:

- Bedenken wegen Lage des Geltungsbereichs in der Schutzzone des LSG Naturpark Frankenhöhe (Regierung von Mittelfranken/ höhere Naturschutzbehörde, Landratsamt Ansbach/ untere Naturschutzbehörde/ technischer Umweltschutz).
- Hinweis auf Lage der Baugebiete „Schlossberg“ und „Kreissfeld“ im LSG Naturpark Frankenhöhe und auf erforderliche Bereinigung der Schutzgebietsgrenzen (Regierung von Mittelfranken/ höhere Naturschutzbehörde).
- Hinweis auf Erforderlichkeit eines Umweltberichts mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene des Bauungs- und Flächennutzungsplans (Regierung von Mittelfranken/ höhere Naturschutzbehörde, Landratsamt Ansbach/ untere Naturschutzbehörde).
- Hinweis auf Anpassungserfordernisse im Umweltbericht (insb. bzgl. Schutzgut Landschaftsbild, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) (Regierung von Mittelfranken/ höhere Naturschutzbehörde, Landratsamt Ansbach/ technischer Umweltschutz).

- Hinweis auf erforderliche Anpassungen bzgl. Erhalt von Gehölzstrukturen, Ortsrandeingrünung (Regierung von Mittelfranken/ höhere Naturschutzbehörde, Landratsamt Ansbach/ technischer Umweltschutz).
- Hinweis auf Erforderlichkeit einer Bedarfsbegründung (inkl. Strukturdaten, Angaben zu Flächenpotenzialen, Ermittlung Wohnbauflächenbedarf, Daten zur Bevölkerungsentwicklung) (Regierung von Mittelfranken/ höhere Landesplanungsbehörde/ höhere Naturschutzbehörde, Stadt Rothenburg ob der Tauber).
- Hinweise zum Vorbehaltsgebiet für die Gewinnung und Sicherung von Gips GI 135 (u) (Regierung von Mittelfranken/ höhere Landesplanungsbehörde, Regierung von Oberfranken/ Bergamt Nordbayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt).
- Hinweis auf Unzulässigkeit der Festsetzung eines Dachgeschosses „D“ (Landratsamt Ansbach/ Bauverwaltung).
- Hinweis auf Erforderlichkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Landratsamt Ansbach/ untere Naturschutzbehörde).
- Hinweis auf Anpassungserfordernis in der saP (Landratsamt Ansbach/ technischer Umweltschutz).
- Hinweise zur verkehrlichen Erschließung (Landratsamt Ansbach/ Abfallwirtschaft).
- Hinweis auf Mitteilungspflicht bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens (Landratsamt Ansbach/ Gesundheitsamt).
- Hinweise zum Brandschutz (Landkreis Ansbach/ Kreisbrandrat).
- Anregungen/ Hinweise zum Grundwasser, zu Altlasten, zur Abwasserbeseitigung, zum Bodenschutz, zu Starkregenereignissen, zur Geothermie, zur Wasserversorgung und zum Hochwasserschutz (Wasserwirtschaftsamt Ansbach).
- Hinweise zu Bodendenkmälern, Anregung bzgl. archäologischer Voruntersuchung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).
- Hinweise zur katastertechnischen Bearbeitung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ansbach).
- Hinweise zu einer qualitätvollen Siedlungsentwicklung, Hinweise zur Flurbereinigung (Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken).
- Anregungen/ Hinweise zu Ausgleichsflächen, Hinweise zu Grenzabständen bei Gehölzen (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach).
- Anregungen/ Hinweise zur Landwirtschaft (u.a. Kernwegenetz, Geruchs-/ Staubemissionen, Ausgleichsflächen, Zufahrten zu landwirtschaftlichen Grundstücken) (Bayerischer Bauernverband/ Geschäftsstelle Ansbach).
- Hinweise zum Verkehrslandeplatz Rothenburg o.d.T. (Regierung von Mittelfranken/ Luftamt Nordbayern).
- Hinweise zur Wasserversorgung (Fernwasserversorgung Franken).
- Hinweise zum Stromleitungsnetz (u.a. 20-kV-Freileitung) (N-ERGIE Netz GmbH).
- Hinweise bzgl. planexterner Ausgleichsflächen (PLE doc GmbH).
- Hinweise bzgl. Telekommunikationslinien (Deutsche Telekom Technik GmbH).
- Hinweise zur Abwasserbeseitigung (Stadt Rothenburg ob der Tauber).

Die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden vom Gemeinderat Neusitz beschlussmäßig behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Aufgrund der Abwägung erfolgten folgende Änderungen in der Planung:

- Ergänzung der Begründung bzgl. Überplanung von Flächen des LSG Naturpark Frankenhöhe, schriftlicher Antrag der Gemeinde Neusitz auf Herausnahme der im Änderungsbereich gelegenen Flächen des LSG Naturpark Frankenhöhe und Hereinnahme einer alternativen Fläche in die Gebietskulisse des LSG Naturpark Frankenhöhe.
- Erstellung eines Umweltberichts mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie Anpassungen im Umweltbericht durch das Büro Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach.
- Ergänzung externe Ausgleichsfläche/ Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in der Planung.
- Anpassung Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzstrukturen sowie zur Ortsrandeingrünung in der Planung.

- Ergänzung Bedarfsnachweis (inkl. Strukturdaten, Angaben zu Flächenpotenzialen, Ermittlung Wohnbauflächenbedarf, Daten zur Bevölkerungsentwicklung) in der Begründung der 10. FNP-Änderung.
- Ergänzung bzgl. Vorbehaltsgebiet für die Gewinnung und Sicherung von Gips GI 135 (u) in der Begründung.
- Anpassung bzgl. zulässiger Vollgeschosse in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (Streichung Dachgeschoss „D“).
- Erstellung eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)/ Anpassungen in saP durch das Büro Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach.
- Ergänzung Festsetzungen zum Artenschutz in der Planung.
- Ergänzung bzgl. verkehrlicher Erschließung/ Befahrbarkeit der Verkehrswege für Müllfahrzeuge in der Begründung, Erhöhung der Fahrbahnbreite der Zufahrtsstraßen in der Planzeichnung auf 4,50 m.
- Anpassung bzgl. Überlauf von Regenrückhaltezysternen in den textlichen Festsetzungen.
- Ergänzung bzgl. Grundwasser in den textlichen Hinweisen.
- Ergänzung bzgl. Abwasserbeseitigung in den textlichen Hinweisen und in der Begründung.
- Ergänzung bzgl. Hochwasserschutz in der Begründung.
- Durchführung einer Baugrunduntersuchung, diesbezügliche Ergänzung in den textlichen Hinweisen und in der Begründung.
- Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung, diesbezügliche Ergänzung in der Begründung.
- Ergänzung bzgl. Verkehrslandeplatz Rothenburg o.d.T. in den textlichen Hinweisen und in der Begründung.
- Ergänzung bzgl. 20-kV-Freileitung (vorgesehene Verkabelung, Einrichtung einer Trafostation) in der Begründung, Ergänzung Trafostation in der Planzeichnung.
- Ergänzung bzgl. Telekommunikationslinien in den textlichen Hinweisen und in der Begründung.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen von Anwohnern oder sonstigen privat Betroffenen abgegeben.

### **Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Planung zielt darauf ab, ein neues Wohnbaugebiet am südöstlichen Ortsrand von Neusitz auf in gemeindlichem Eigentum befindlichen, teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ gelegenen und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellten Grundstücken zu entwickeln. Diese Grundstücke bieten aus städtebaulicher Sicht gute Voraussetzungen für eine fortschrittliche wohnbauliche Entwicklung, die heutigen sozialen und ökologischen Qualitätsansprüchen gleichermaßen gerecht wird.

Im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne bestehen neben den o.g. Grundstücken kaum noch real verfügbare Wohnbauflächenreserven in Neusitz. Darüber hinaus weist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neusitz keine weiteren noch unbebauten Wohnbauflächen aus, die real für eine wohnliche Nutzung entwickelt werden können. Die in Neusitz vorhandenen Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücke stellen aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer keine real verfügbaren Wohnbauflächenreserven dar.

Im Ergebnis ergeben sich somit gegenüber der vorliegenden Planung keine geeigneteren anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Würzburg, 08.10.2025

HWP - Holl Wieden Partnerschaft, Würzburg