

Umweltbericht

für die Flächennutzungsplanänderung und die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ in Neusitz Kirchfeldring, Landkreis Ansbach

Fassung mit Stand 07/2025

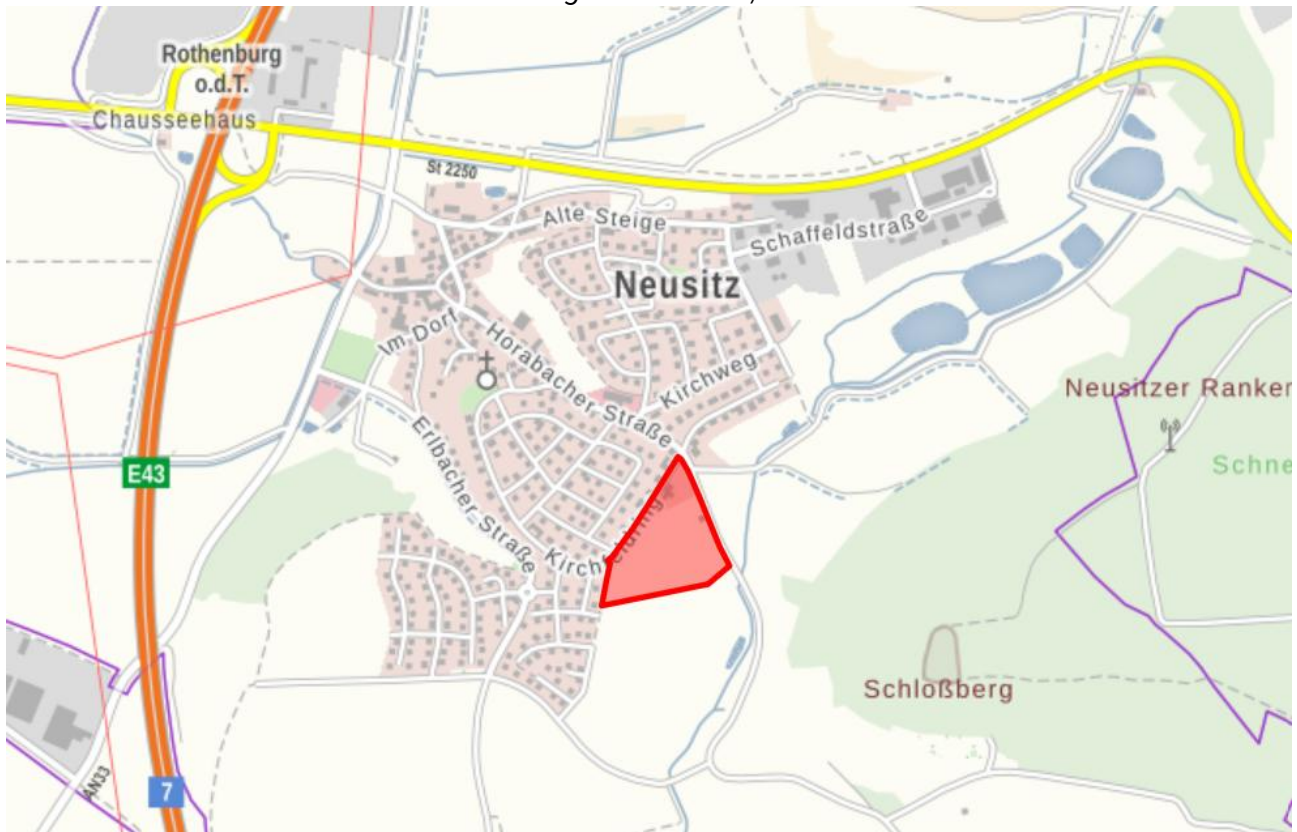


Abbildung 1: Lage des Baugebietes (rot: Abgrenzung Projektgebiet); (Quelle Hintergrundkarte: © LfU, LDBV)

Auftraggeber: Gemeinde Neusitz
Im Dorf 14
91616 Neusitz

Auftragnehmer: Bachmann Artenschutz GmbH
GF: Markus Bachmann
Heideloffstraße 28
91522 Ansbach

Bearbeiterin: Aleksandra Babina (M.Sc. Stadt- u. Reg. Entwicklung)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	6
1.2.1	Flächennutzungsplan	6
1.2.2	Landes- und Regionalplanung	7
1.2.3	Ressourcen schonen:	7
1.2.4	Räumlichen Auswirkungen begegnen:	7
1.2.5	Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden:	7
1.2.6	Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:	8
1.2.7	Innenentwicklung vor Außenentwicklung:	8
1.2.8	Vermeidung von Zersiedelung Anbindegebot:	8
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	10
2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche	14
2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	15
2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima / Emissionen	15
2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	16
2.6	Auswirkungen auf die Schutzgüter Natura2000	19
2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	19
2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
2.9	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .	19
2.10	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	20
2.11	Auswirkungen auf die Schutzgüter untereinander	20
2.12	Auswirkungen auf die Wirtschaft	21
2.13	Auswirkungen auf die Land-/Forstwirtschaft	21
2.14	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	21
2.15	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen und Naturkatastrophen	21
2.16	Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete	21
2.17	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	22

3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	23
3.1	Vermeidungsmaßnahmen	23
3.1.1	Vermeidungsmaßnahmen allgemein	23
3.1.2	Vermeidungsmaßnahmen aus dem speziellen Artenschutz	23
3.1.3	Vermeidungsmaßnahmen zum Insektenschutz und Energiesparen	24
3.1.4	Maßnahmen der Grünordnung	24
3.1.5	Maßnahmen bezugs Einfriedung	25
3.1.6	Maßnahmen bezugs Landschaftsbild / Dachbegrünung / Erneuerbare Energie	25
3.2	Eingriffsermittlung / Ausgleichsbedarf	26
3.2.1	Ermittlung Planungsfaktor	29
4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
5	Umweltprognose bei Nichtdurchführung	30
6	Zusätzliche Angaben nach Anlage 2 Nr. 3 BauGB	30
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)	30
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	30
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	30
8	Maßnahmen der Grünordnung	31
8.1	Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen.....	31
8.2	Maßnahmen- und Ausgleichskonzept	33
8.3	Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bilanzierung	34
8.4	Zusammenfassung der Ergebnisse zur Eingriffsregelung.....	41

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Neusitz ist Eigentümer einer Potenzialfläche in Ortsrandlage in Richtung Horabach mit einer Größe von 3,4 ha. Hier soll ein neues Wohnbaugebiet entwickelt werden. Ein Teil dieser Fläche unterliegt bereits einem älteren Bebauungsplan, der in diesem Zuge geändert werden soll. Die Gemeinde verfolgt mit der Entwicklung das Ziel, eine städtebaulich und ökologisch hochwertige Wohnentwicklung zu ermöglichen, die zur Zukunftssicherung und Lebensqualität der Gemeinde beiträgt und zugleich den modernen Anforderungen an sozialen Wohnraum gerecht wird.

Aus städtebaulicher Sicht bietet das Gebiet ideale Voraussetzungen für eine moderne Wohnentwicklung, die sowohl den heutigen sozialen als auch den ökologischen Qualitätsansprüchen gerecht wird. Geplant sind insgesamt 61 Wohneinheiten (WE), darunter 8 WE in Geschosswohnungsbau, 33 WE in freistehenden Einfamilienhäusern, 8 WE in Doppelhäusern und 12 WE in Reihenhäusern.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Schlossberg“ weist für seinen Geltungsbereich die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) aus. Im nördlichen und südöstlichen Abschnitt des Planungsgebiets fehlt bisher eine entsprechende Bebauungsplanung.

Das geplante Wohngebiet wird in zwei Nutzungseinheiten unterteilt: Der größte Teil der Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, während der nördliche Abschnitt aufgrund der hier bereits bestehenden Mischnutzung als Mischgebiet (MI) vorgesehen ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 beziehungsweise 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bzw. 1,2 begrenzt.

Das Planungsgebiet liegt überwiegend eben und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Südlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Im Norden wird das Areal durch den „Kirchfeldring“ und im Osten durch die Gemeindeverbindungsstraße „Horabacher Straße“ begrenzt.

Die Gemeinde Neusitz liegt im nordwestlichen Bereich des Landkreises Ansbach, Regierungsbezirk Mittelfranken, und ist Teil der Planungsregion „Westmittelfranken“. Administrativ gehört sie der Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg ob der Tauber an. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.379 Hektar und wird von rund 2.100 Einwohnern bewohnt. Neben dem Hauptort Neusitz zählen die Ortsteile Chausseehaus, Erlbach, Horabach, Schafhof, Schweinsdorf, Södelbronn und Wachsenberg zum Gemeindegebiet.

Das Planungsgebiet liegt überwiegend innerhalb des Landschaftsschutzgebiets des Naturparks „Frankenhöhe“. Aufgrund dieser Lage sind besondere Anforderungen an die Planung zu stellen, um die Schutzziele des Gebiets nicht zu beeinträchtigen. Die landschaftliche Prägung und die ökologischen Zielsetzungen des Naturparks machen eine besonders sensible Behandlung der baulichen Eingriffe notwendig.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Mittelzentrum Rothenburg ob der Tauber, etwa zwei Kilometer westlich von Neusitz, prägt die regionale Bedeutung der Gemeinde. Rothenburg bietet eine umfassende Infrastruktur mit

Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten, einem vielfältigen Versorgungsangebot sowie kulturellen und freizeitbezogenen Einrichtungen.

Die Verkehrsanbindung der Gemeinde ist als günstig zu bewerten. Die Bundesautobahn A7 durchquert das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung und gewährleistet eine direkte Einbindung in das überregionale Straßennetz. Ergänzend verbindet die Staatsstraße St 2250 Neusitz in Ost-West-Richtung mit Rothenburg ob der Tauber. Die Nachbargemeinden Steinsfeld im Nordwesten, Windelsbach im Nordosten und Gebsattel im Südosten grenzen direkt an das Gemeindegebiet an.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Der vorliegende Umweltbericht gilt für die Verfahrensschritte zur Änderung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans, es sind dieselben Umweltauswirkungen zu erwarten.

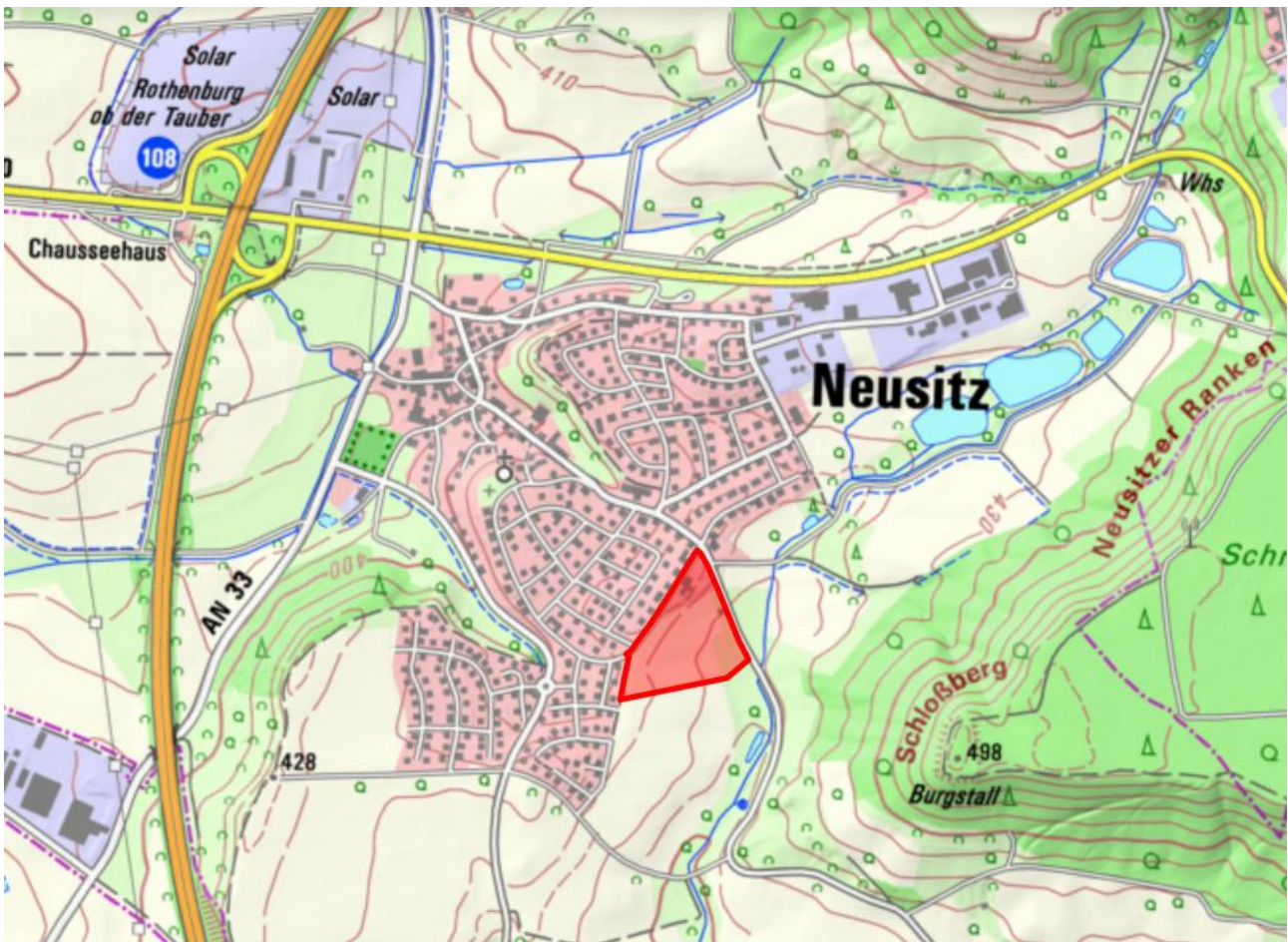


Abbildung 2: Rote Umrandung: Baugebiet; (Quelle Hintergrundkarte: © Lfu, LDBV)

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der seit 1993 gültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Neusitz, zuletzt 2006 geändert, stellt das Planungsgebiet in verschiedene Nutzungsbereiche dar. Der nördliche Bereich ist als „Mischgebiet“ (MI) ausgewiesen, der mittlere und südwestliche Bereich als „Wohnbaufläche“ (W) und der südliche Bereich als landwirtschaftliche Fläche. Ein wesentlicher Teil des Planungsgebiets ist zudem als Vorbehaltsfläche für den Gipsabbau vorgesehen. Diese Fläche wird im Regionalplan der Region 8 „Westmittelfranken“ als Vorbehaltsgebiet GI 135 (u) „Neusitz Süd“ bezeichnet.

Die an das Planungsgebiet angrenzenden Siedlungsbereiche im Nordwesten sind im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Die angrenzenden Siedlungsflächen im Südwesten werden als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Südlich und östlich des Planungsgebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die größtenteils ebenfalls innerhalb der oben genannten Vorbehaltsfläche für den Gipsabbau liegen.



Abbildung 3: Flächennutzungsplan; (Quelle: Gemeinde Neusitz)

1.2.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Regionalplan für die Region 8 „Westmittelfranken“ (Raumstrukturkarte) befindet sich die Gemeinde Neusitz an der regional bedeutenden Entwicklungsachse Rothenburg ob der Tauber – Ansbach. Durch diese zentrale Lage wird Neusitz aus regionalplanerischer Sicht als ein bevorzugter Standort für die Bereitstellung von Bauland zur Wohnsiedlungsentwicklung angesehen.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) ist der Gemeinde Neusitz keine Zentrumsfunktion zugeordnet. Sie liegt im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken sind für die vorliegende Planung relevant:

1.2.3 Ressourcen schonen:

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.4 Räumlichen Auswirkungen begegnen:

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.5 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden:

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

1.2.6 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

1.2.7 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen.

1.2.8 Vermeidung von Zersiedelung Anbindegebot:

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) festgelegten Grundsätze und Ziele werden mit dem Vorhanden der Gemeinde Neusitz vollumfänglich berücksichtigt und im Rahmen der vorliegenden Planung umgesetzt. Dies gewährleistet, dass die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde im Einklang mit den übergeordneten landesplanerischen Vorgaben erfolgt.

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken wird die Gemeinde Neusitz als Teil des ländlichen Raums ausgewiesen, der nachhaltig gestärkt werden soll. Neusitz hat keine Zentrumsfunktion inne. Etwa 3 km westlich von Schweinsdorf befindet sich das Mittelzentrum Rothenburg ob der Tauber. Neusitz liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die Rothenburg ob der Tauber mit dem Oberzentrum Ansbach verbindet.

Für die vorliegende Planung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze des Regionalplans zur Siedlungsstruktur (u.a. RP8 2.1, RP8 3.1, RP8 3.2 und RP8 B 1.1) von Relevanz:

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparken auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern. Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und - im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs - auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen.

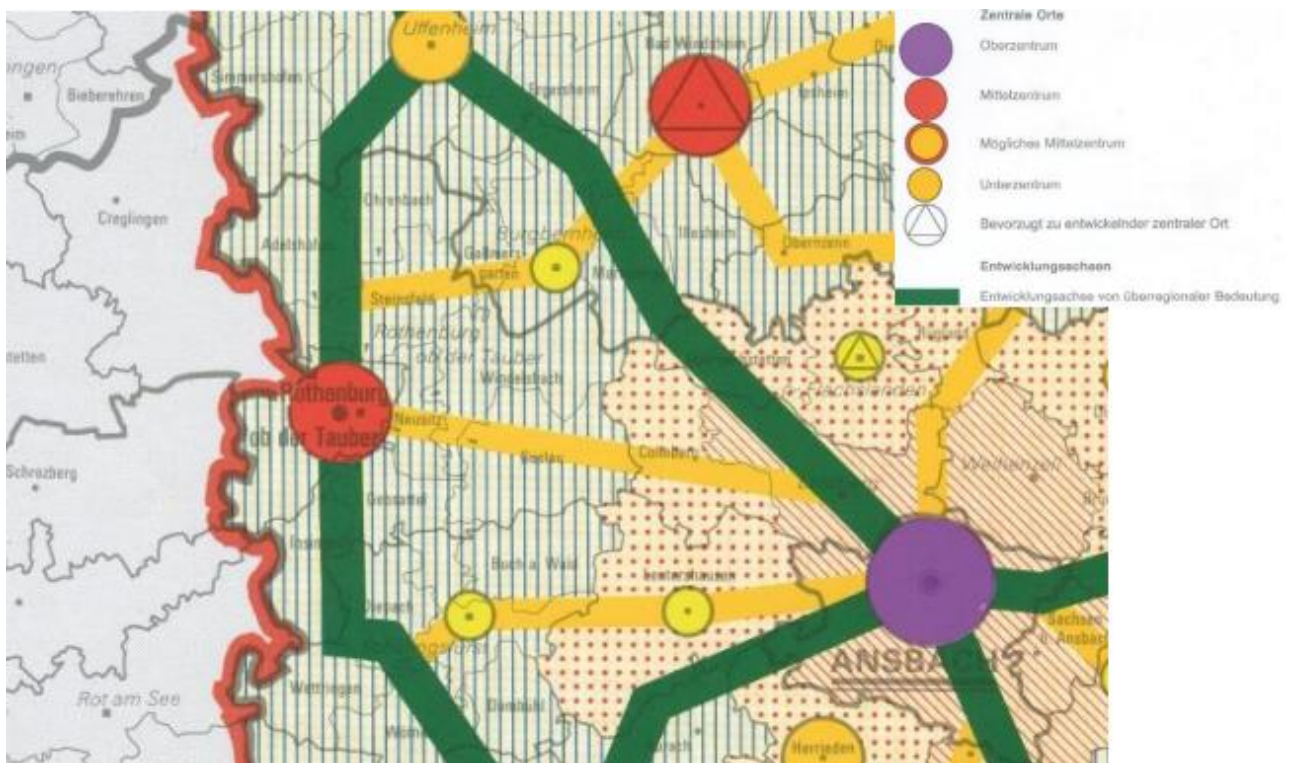


Abbildung 4: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur; (Quelle: <https://www.region-westmittelfranken.de/Regionalplan/Karten/Raumstruktur.html>)

Da es sich bei dem Vorhaben um eine bedarfsgerechte Entwicklung von Bauflächen zur Einbeziehung des bisherigen Außenbereichs in den Innenbereich handelt, steht es im Einklang mit den Vorgaben des Regionalplans der Region 8 Westmittelfranken.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es wurde ein Fachbeitrag zur saP erarbeitet, dessen Inhalte hier kurz wiedergegeben werden sollen.

Im Untersuchungsgebiet kommen keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten (FFH-Richtlinie Anhang IV b) vor.

Nach den natürlichen Verbreitungsgebieten der Säugetierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie und Auswertung der weiteren Datengrundlagen sind im Untersuchungsgebiet nur Vorkommen von Fledermäusen möglich.

Im Untersuchungsgebiet bestehen potenziell geeignete Strukturen für Fledermäuse. Die dortige Scheune könnte als temporärer Hangplatz oder möglicherweise als Wochenstube dienen, obwohl derzeit keine Anzeichen einer Nutzung (z. B. Kotspuren) festgestellt wurden. Sollte die Scheune abgerissen werden, ist zuvor eine Untersuchung auf Fledermäuse notwendig, und der Abbruch sollte außerhalb der Hauptaktivitätszeit (Oktober bis Februar) erfolgen.

Die Streuobstbäume im Gebiet bieten zwar derzeit keine geeigneten Höhlen für Fledermäuse, könnten aber durch Ausfaltungen künftig an Attraktivität gewinnen. Zudem bieten die Streuobstbäume und eine Hecke im Norden wichtige Jagd- und Orientierungshabitate für Fledermäuse und sollten daher in ihrer Funktion erhalten bleiben.

Laut Verbreitungsdaten der Reptilienarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie ist lediglich die Zauneidechse im Untersuchungsgebiet potenziell anzutreffen. Trotz geeigneter Habitatstrukturen wurde bei den Begehungen jedoch kein Vorkommen festgestellt. Daher sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

Im Untersuchungsgebiet wurden Vorkommen der Feldlerche im näheren Umfeld festgestellt; auf der Vorhabenfläche selbst befindet sich jedoch kein Brutrevier. Die südlich angrenzenden Brutpaare liegen außerhalb des relevanten Wirkungsbereichs und sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Ein Revierverlust ist somit nicht zu erwarten. Gleichwohl sind im Rahmen der weiteren Planung die geltenden Vermeidungsmaßnahmen gemäß den artenschutzrechtlichen Anforderungen einzuhalten.

In der Hecke im Norden des UG wurden häufige Vogelarten wie Amsel, Blaumeise und Mönchsgrasmücke festgestellt, die als weniger störungsempfindlich gelten. Der Turmfalke und der Grünspecht nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat, brüten jedoch außerhalb des UG. Während der Turmfalke eher auf Ackerflächen Nahrung sucht, nutzt der Grünspecht regelmäßig die Streuobstbäume als Nahrungshabitat. Weitere Arten wie Haussperling, Hausrotschwanz und Stieglitz wurden gelegentlich gesichtet, brüten aber ebenfalls außerhalb des Wirkungsbereichs des Vorhabens.



Abbildung 5: Blick von Westen auf das Untersuchungsgebiet; (Foto: Bachmann Artenschutz GmbH)



Abbildung 6: Blick von Norden auf das Untersuchungsgebiet; (Foto: Bachmann Artenschutz GmbH)



Abbildung 7: Blick über das Untersuchungsgebiet in Richtung Südost; Scheune, Streuobstwiese und Umgebung des Gebiets zu erkennen; (Foto: Bachmann Artenschutz GmbH)



Abbildung 8: Für Zauneidechse geeignete Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet; (Bachmann Artenschutz GmbH)



Abbildung 9: Höhle in einem Streuobstbaum im Untersuchungsgebiet; (Bachmann Artenschutz GmbH)

Maßnahmen aus dem speziellen Artenschutz:

- **M01:** 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.
- **M02:** Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- **M03:** Die biotopkartierte Hecke im Norden des Vorhabengebietes ist zwingend zu erhalten. Die Streuobstbestände im Osten sind überwiegend in ihrer Funktionalität zu erhalten; bei unvermeidbarem Verlust einzelner Bäume (z. B. auf privaten Baugrundstücken) ist durch Nachpflanzungen für entsprechenden Ersatz zu sorgen.
- **M04:** Zu den Gehölzen (M02) ist während der Bauphase in den Monaten März-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.
- **M05:** Im Falle, dass der Schuppen abgebrochen werden sollte, muss dieser im Vorfeld auf das Vorkommen von Fledermäusen und auf Nistplätze von Vögeln (z.B. Hausperling) 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.
- **M06:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Faltenwirkung 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).
- **M07:** Um eine Bestrahlung von Flugrouten und Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern, ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Anstrahlung von Gehölzstrukturen ausgeschlossen wird. Es sind ausschließlich abgeschirmte, nach unten gerichtete Leuchten zu verwenden, die den Raum oberhalb der Leuchten nicht anstrahlen. Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2700 bis maximal 3000 K zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf den tatsächlichen Bedarf zu begrenzen; eine nächtliche Abschaltung zwischen 23:00 und 05:00 Uhr ist verpflichtend umzusetzen.
- **M08:** Entlang der südlichen Grenze der Gärten muss eine eher lichte Eingrünung erfolgen, um die Kulissenwirkung für die Feldlerche nicht zusätzlich zu erhöhen (vgl. Kapitel 8.3 Nr. 2). Eine dichte Hecken- oder Reihenpflanzung ist nicht zulässig.

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG.

Sie sollen betroffene Lebensräume und Arten in einen Zustand versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Diese müssen rechtzeitig, also vor Beginn der Baumaßnahmen, umgesetzt werden, um ihre Wirksamkeit bereits vor dem Eingriff zu garantieren.

Es sind keine CEF-Maßnahmen nötig.

Festsetzungen zum Insektenschutz:

- Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich energiesparende, abgeschirmte und insektenschonende Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.
- Die Beleuchtung ist zielgerichtet zu lenken; die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist unzulässig. Leuchten sind nach oben vollständig abzuschirmen und nach unten auszurichten, sodass der Raum oberhalb der Leuchte nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist auf das erforderliche Maß zu beschränken; eine möglichst niedrige Anbringung ist umzusetzen, um Streulicht zu minimieren.
- Die Beleuchtungsdauer ist auf den tatsächlichen Bedarf zu begrenzen. Hierzu sind Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren einzusetzen. Eine nächtliche Abschaltung zwischen 23:00 Uhr und 05:00 Uhr ist verpflichtend vorzusehen.
- Um die Blend- und Lockwirkung für Organismen zu reduzieren, muss die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Hier sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2700 K bis maximal 3000 K einzusetzen.

Werden diese Maßnahmen und Festsetzungen eingehalten, kann von einer geringen Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Tiere ausgegangen werden.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern weist für das Planungsgebiet überwiegend Regosol und Pelosol aus, bestehend aus (grusführendem) Lehm bis Ton, einem Sedimentgestein. In geringem Umfang sind Deckschichten aus Schluff bis Lehm verbreitet, die im Untergrund häufig carbonathaltig sind. Im nördlichen Bereich des Gebiets wird ein kleiner Abschnitt als besiedelte Fläche mit anthropogen überprägten Bodenformen beschrieben, die einen Versiegelungsgrad von unter 70 % aufweisen; eine bodenkundliche Differenzierung ist hier nicht erfolgt.

Der belebte Boden ist in seiner Funktion als Filter, Tier- und Pflanzenlebensraum, Produktionsgrundlage, Wasserversickerung, Wasserverdunstung und Klimaregulierung nicht ersetzbar.

Während der Bauphase und danach kann es zu Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung und Versiegelung kommen. Die Ausbildung von Baustraßen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren, was durch die gemeindliche Erschließung passiert.

Durch die geplante geringe bauliche Nutzung und das Bestreben, eine möglichst flächensparende Bebauung zu realisieren, werden umfassende Eingriffe weitgehend minimiert. Garagen und Stellplätze werden möglichst nah an der Erschließungsstraße positioniert, um eine zusätzliche Versiegelung der Wohnbaugrundstücke zu vermeiden. Für die Erschließung wurde bewusst ein Ringsystem gewählt, das eine effiziente Anbindung der Grundstücke ermöglicht und gleichzeitig den befestigten Flächenbedarf reduziert. Zur Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers wird im südöstlichen Bereich eine Mulde für die Rückhaltung von Niederschlagswasser angelegt. Im öffentlichen Raum sind großzügige Grünflächen mit Baumpflanzungen vorgesehen, die nicht nur eine natürliche Gestaltung unterstützen, sondern auch Spielflächen integrieren und somit eine hohe Aufenthaltsqualität schaffen.

Zum Schutz der Fläche und des Bodens hat die Gemeinde Neusitz folgende Festsetzungen getroffen:

- Die nicht überbauten Flächen der wohnlich genutzten Grundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen,
- Die Belagswahl für die Befestigung von Wegen und Zufahrten hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. wassergebundene Decken, Platten mit Rasenfugen) auszurichten. Es ist anzustreben, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten,
- Für Stellplätze ist versickerungsfähiges Oberflächenmaterial (z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine) zu verwenden,
- 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,

Die Fläche wird von Intensivwiesen und -äckern hin zu einer lockeren Wohnbebauung geändert, sodass die Eingriffserheblichkeit für das Schutzgut Fläche und Boden zusammen mit oben genannten Festsetzungen und bei Einhaltung der Regelwerke als gering einzustufen ist.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ein direkter Eingriff in Fließ- oder Stillgewässer erfolgt nicht. Das Planungsgebiet berührt zudem kein Trinkwasserschutzgebiet zur öffentlichen Wasserversorgung.

Im östlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich ein wassersensibler Bereich. In diesem Bereich ist bei der Umsetzung der Bebauung auf eine wasserschonende Bauweise sowie auf die Minimierung der Flächenversiegelung besonders zu achten.

Zur Minderung möglicher negativer Effekte werden im Rahmen des Bebauungsplans wassersensible Planungsansätze, wie geeignete Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und Flächenentsiegelung berücksichtigt.

Diese sollen dazu beitragen, die Versickerung zu fördern, die Wasseraufnahmefähigkeit möglichst zu erhalten und den Oberflächenabfluss zu minimieren. Ziel ist es, den natürlichen Wasserhaushalt so weit wie möglich zu bewahren und eine Entlastung des Entwässerungssystems sicherzustellen.

Insgesamt sind bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu erwarten. Die Auswirkungen werden als gering eingestuft.

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima / Emissionen

Da es sich um die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) und eines Mischgebiets (MI) handelt, sind im Plangebiet keine nennenswerten Emissionen aus der regulären Nutzung zu erwarten. Punktueller Staub-, Lärm- und Abgasemissionen sind lediglich während der Bauphase möglich, jedoch zeitlich begrenzt und in ihrer Intensität gering. Mit der künftigen Wohnnutzung ist eine leichte Zunahme des Anwohner- und Erschließungsverkehrs zu erwarten, wodurch es zu einem moderaten Anstieg verkehrsbedingter Luftschadstoffe im Nahbereich kommen kann. Aufgrund der begrenzten Gebietsgröße sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten. Durch die Versiegelung der Flächen kann es lokal zu einer leichten Verstärkung des Wärmeinseleffekts kommen. Zur Minderung dieser Effekte sind Durchgrünungsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

Die Gemeinde Neusitz liegt im Übergangsbereich zwischen bebautem Siedlungsraum und offener Kulturlandschaft. Laut der Schutzgutkarte „Kaltluftvolumenstromdichte“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) entsteht im Bereich von Neusitz nur in geringem Maße Kaltluft. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Hauptrouten dynamischer Kaltluftströme. Die Kaltluftvolumenstromdichte liegt hier unter $5 \text{ m}^3/(\text{s} \cdot \text{m})$ (Stand: 4:00 Uhr, Modell: FITNAH-3D), was auf ein nur geringes Kaltluftentstehungs- und -leitpotenzial hinweist.

Das Potenzial für eine eigenständige Kaltluftbildung oder bedeutende Kaltluftzufuhr ist im Plangebiet gering. Durch die geplante offene und durchgrünte Bebauung sind weder wesentliche Beeinträchtigungen der lokalen Kaltluftentstehung noch des Mikroklimas zu erwarten. Wärmeinseleffekte können durch die vorgesehene Struktur weitgehend vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Kaltluftentstehung ist nicht zu erwarten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, Klima und Emissionen als gering einzustufen.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete gemäß Regionalplan Region 8 – Westmittelfranken. Das Untersuchungsgebiet wird aktuell überwiegend als Ackerfläche genutzt. Im Osten befindet sich eine kleine Streuobstwiese, im Norden verläuft eine biotopkartierte Hecke (Biotop-Nr. 6627-0062), an die ein häufig genutzter Wiesenweg angrenzt. Die geplante Bebauung entlang dieses Wegs erfolgt sensibel durch Doppel- und Einfamilienhäuser, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Horabacher Straße, im Westen und Nordwesten an bestehende Wohnnutzung. Südlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der östlich angrenzende, bewaldete Schlossberg sowie der Verlauf des Wachsenberger Grabens prägen das Landschaftsbild im erweiterten Umfeld.

Ein größerer Teil des Plangebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Frankenhöhe“. Der Schutzzweck gemäß § 4 Nr. 3 der Verordnung zum LSG zielt unter anderem auf den Erhalt der typischen landschaftlichen Struktur und auf die besondere Eigenart des Gebiets ab. Vor diesem Hintergrund wurden landschaftsverträgliche Lösungen vorgesehen: Zur Minimierung der Eingriffe wird insbesondere im südlichen Bereich eine qualifizierte Eingrünung mit einem mindestens 5 m breiten Gehölz- und Grünstreifen verbindlich festgesetzt. Diese Maßnahme trägt zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild bei und wahrt den Übergang zur freien Landschaft.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist ein Änderungsverfahren des Landschaftsschutzgebiets eingeleitet worden. Auf das Kapitel 2.5 der Begründung zum Bebauungsplan wird in diesem Zusammenhang verwiesen

Insgesamt wird durch die Lage des Gebiets in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Siedlungsstruktur sowie durch landschaftsgestalterische Maßnahmen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds vermieden. Die Auswirkungen sind daher als mittel einzustufen.

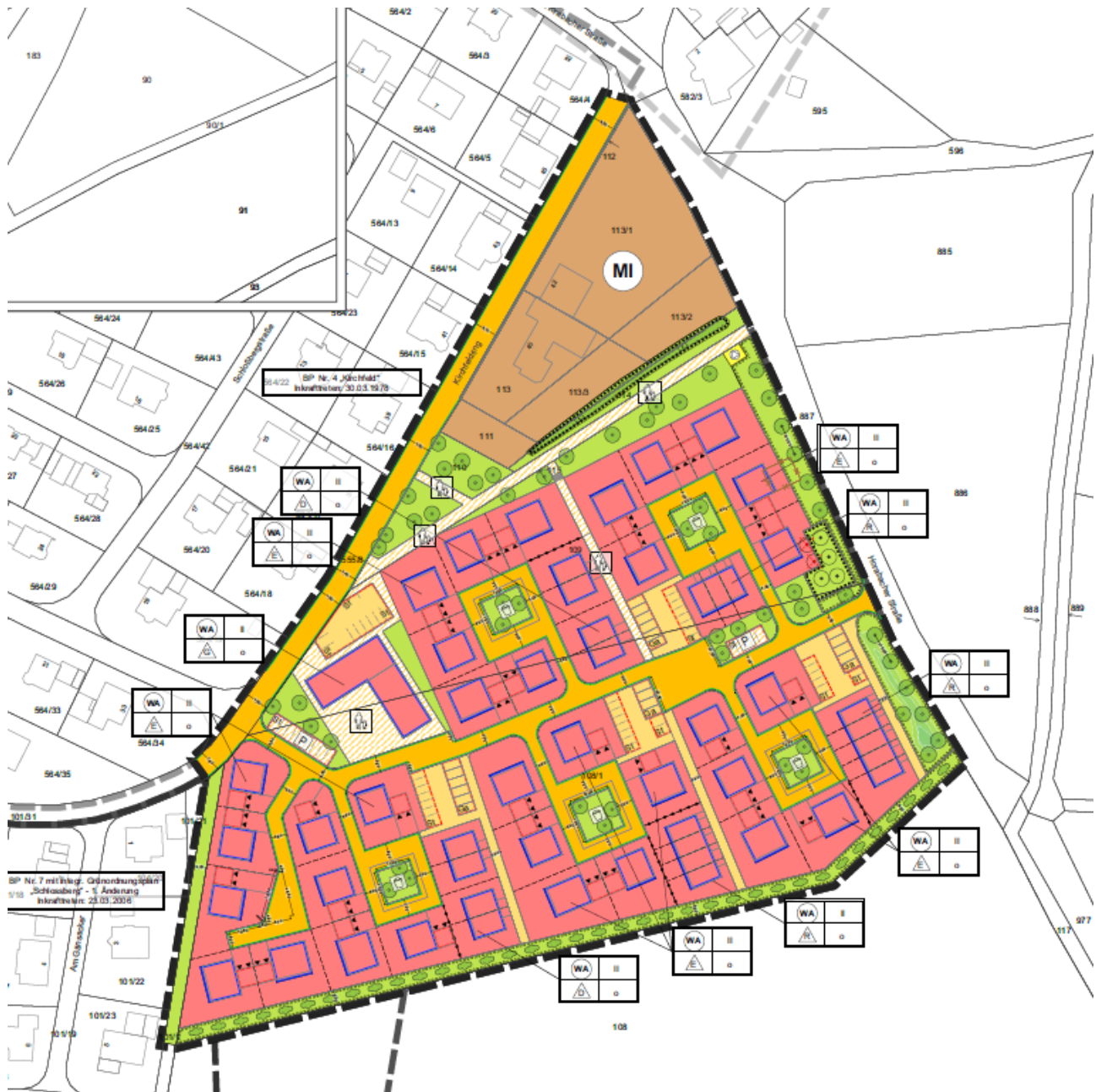


Abbildung 10: Planteil Bebauungsplan Nr. 7 „Schlossberg“, 2. Änderung, Ortsteil Neusitz; (Quelle: Planunterlagen von HWP Holl Wieden Partnerschaft)

Im Rahmen des Bebauungsplans werden verbindliche Festsetzungen zur Grünordnung getroffen und in Kapitel 8 „Maßnahmen zur Grünordnung“ aufgeführt.

Bezugs der Einfriedung gelten folgende Festsetzungen:

- Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m 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.
- Zur dauerhaften Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet soll zwischen den Zäunen und dem Erdboden ein Freiraum von 10 bis 15 cm belassen werden. Ein durchgehender Zaunsockel soll vermieden werden. Der Bordstein soll alle 20 m abgesenkt werden.
- Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

2.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Natura2000

Von den Planungen sind keine Schutzgüter Natura2000 betroffen.

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

Die Bereitstellung von neuem Wohnraum „im Grünen“ fördert die Gesundheit des Menschen und mehr die lokale Bevölkerung durch Zuzug. Hier ist mit ausschließlich positiven Effekten zu rechnen.

2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler

Im Planungsgebiet sind keine obertägig sichtbaren Bodendenkmäler bekannt. Nordwestlich davon befindet sich das Bodendenkmal D-5-6627-0284, das mittelalterliche Vorgängerbauten der Pfarrkirche Hl. Kreuz sowie einen historischen Friedhof umfasst. Weitere Denkmäler in diesem Bereich sind die mittelalterlichen Turmhügel D-5-6627-0058 und D-5-6627-0059. Östlich des Planungsgebiets liegt am Schlossberg die Abschnittsbefestigung D-5-6627-0057 aus dem frühen Mittelalter.

Für künftige Bauvorhaben gelten die Vorgaben des Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs und im näheren Umgriff befinden sich keine Bodendenkmäler.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

2.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur Sicherstellung einer Abwasserbeseitigung im Trennsystem soll das im Planungsgebiet anfallende Abwasser über ein Pumpwerk in westlicher Richtung abgeleitet werden. Dort besteht bereits eine Kanalisation im Trennsystem. Eine Entsorgung des Schmutzwassers über Mischentwässerung wird ausdrücklich ausgeschlossen. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens in geeigneter Weise nachgewiesen.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen mit ausreichendem Volumen zu speichern. Die Mindestvolumina sind wie folgt festgelegt: 6 m³ pro Einfamilienhaus, 4 m³ pro Doppelhaushälfte, 3 m³ pro Reihenhausanteil und 20 m³ für Grundstücke mit Geschossbauten. Die Nutzung des gesammelten Regenwassers für Gartenbewässerung und Grauwassersysteme, wie beispielsweise für die Toilettenspülung, ist verpflichtend.

Der Überlauf der Zisternen wird an den Regenwasserkanal im Trennsystem angeschlossen und von dort in einen Vorfluter eingeleitet. Drainagesysteme dürfen nicht an das Kanalsystem angeschlossen werden.

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets ist innerhalb des Grünstreifens entlang der Horabacher Straße eine Mulde zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen, um eine Versickerung und gezielte Ableitung zu ermöglichen.

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Abwasseranfall zuverlässig nach dem Stand der Technik zu behandeln.

Abfälle werden über die normale Müllentsorgung entfernt.

Besondere Emissionen sind von einem Wohn- und Mischgebiet nicht zu erwarten.

2.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Sinne der Umweltvorsorge wird in den Festsetzungen des Plans die Nutzung regenerativer Energiequellen, insbesondere durch Solar- und Photovoltaikanlagen, ausdrücklich gefördert. Es wird empfohlen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern in einer einheitlichen und geordneten Weise zu integrieren. Bei geeigneten 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. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie freistehende Solarthermieanlagen sind hingegen nicht zulässig. Zudem sind ausschließlich entspiegelte Solarmodule erlaubt.

2.11 Auswirkungen auf die Schutzgüter untereinander

Aus einem intensiv bewirtschafteten Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation sowie Intensivwiesen entsteht ein Wohn- und Mischgebiet, welches reichlich mit Grün durchstrukturiert werden soll. Dies hat nahezu ausschließlich positive Effekte.

Besondere Wirkbeziehungen oder Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind für den Geltungsbereich nicht erkennbar.

2.12 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Die Wirtschaft wird gestärkt, da mehr Menschen in der Region wohnen können. Diese Auswirkung wird als positiv eingestuft.

2.13 Auswirkungen auf die Land-/Forstwirtschaft

Es entfallen ca. 3,5 Hektar Acker- und Wiesenfläche. Dies entspricht einer übergeordneten Größenordnung. Diese Beeinträchtigung wird daher als mittel eingestuft.

2.14 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Wirtschaft wird gestärkt, da mehr Menschen in der Region wohnen können. Dies kommt auch dem Erhalt, der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen zugute. Diese Auswirkung wird als positiv eingestuft.

2.15 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen und Naturkatastrophen

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets befinden sich einige wassersensible Bereiche in der Nähe des Wachsenberger Grabens. In diesen Zonen kann es temporär zu Überschwemmungen oder Überspülungen kommen. Abgesehen von diesen Bereichen sind im Planungsgebiet keine weiteren Flächen mit erhöhter Hochwassergefahr bekannt.

2.16 Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Benachbarte Plangebiete sind bereits als Wohngebiete ausgewiesen. Bei Umsetzung aller Maßnahmen ist von keinen erheblichen, kumulativen Auswirkungen auszugehen.

2.17 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	gering
Boden und Fläche	gering
Wasser	gering
Luft / Klima	gering
Landschaftsbild	mittel
Natura2000	keine
Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	keine / positiv
Kultur- und Sachgüter	keine
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	keine
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	keine / positiv
Auswirkungen auf die Wirtschaft	positiv
Auswirkungen auf die Land-/Forstwirtschaft	mittel
Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	positiv
Risikoabschätzung im Falle von Unfällen und Naturkatastrophen	keine
Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete	keine

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

3.1.1 Vermeidungsmaßnahmen allgemein

- Die nicht überbauten Flächen der wohnlich genutzten Grundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen,
- Die Belagswahl für die Befestigung von Wegen und Zufahrten hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. wassergebundene Decken, Platten mit Rasenfugen) auszurichten. Es ist anzustreben, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten,
- Für Stellplätze ist versickerungsfähiges Oberflächenmaterial (z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine) zu verwenden,
- 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,

3.1.2 Vermeidungsmaßnahmen aus dem speziellen Artenschutz

- **M01:** 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.
- **M02:** Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- **M03:** Die biotopkartierte Hecke im Norden des Vorhabengebietes ist zwingend zu erhalten. Die Streuobstbestände im Osten sind überwiegend in ihrer Funktionalität zu erhalten; bei unvermeidbarem Verlust einzelner Bäume (z. B. auf privaten Baugrundstücken) ist durch Nachpflanzungen für entsprechenden Ersatz zu sorgen.
- **M04:** Zu den Gehölzen (M02) ist während der Bauphase in den Monaten März-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.

- **M05:** Im Falle, dass der Schuppen abgebrochen werden sollte, muss dieser im Vorfeld auf das Vorkommen von Fledermäusen und auf Nistplätze von Vögeln (z.B. Hausperling) 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.
- **M06:** 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).
- **M07:** Um eine Bestrahlung von Flugrouten und Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern, ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Anstrahlung von Gehölzstrukturen ausgeschlossen wird. Es sind ausschließlich abgeschirmte, nach unten gerichtete Leuchten zu verwenden, die den Raum oberhalb der Leuchten nicht anstrahlen. Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2700 bis maximal 3000 K zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf den tatsächlichen Bedarf zu begrenzen; eine nächtliche Abschaltung zwischen 23:00 und 05:00 Uhr ist verpflichtend umzusetzen.
- **M08:** Entlang der südlichen Grenze der Gärten muss eine eher lichte Eingrünung erfolgen, um die Kulissenwirkung für die Feldlerche nicht zusätzlich zu erhöhen (vgl. Kapitel 8.3 Nr. 2). Eine dichte Hecken- oder Reihenspflanzung ist nicht zulässig.

3.1.3 Vermeidungsmaßnahmen zum Insektenschutz und Energiesparen

- Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich energiesparende, abgeschirmte und insektenschonende Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.
- Die Beleuchtung ist zielgerichtet zu lenken; die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist unzulässig. Leuchten sind nach oben vollständig abzuschirmen und nach unten auszurichten, sodass der Raum oberhalb der Leuchte nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist auf das erforderliche Maß zu beschränken; eine möglichst niedrige Anbringung ist umzusetzen, um Streulicht zu minimieren.
- Die Beleuchtungsdauer ist auf den tatsächlichen Bedarf zu begrenzen. Hierzu sind Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren einzusetzen. Eine nächtliche Abschaltung zwischen 23:00 Uhr und 05:00 Uhr ist verpflichtend vorzusehen.
- Um die Blend- und Lockwirkung für Organismen zu reduzieren, muss die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Hier sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2700 K bis maximal 3000 K einzusetzen.

3.1.4 Maßnahmen der Grünordnung

Die Maßnahmen zur Grünordnung werden in Kapitel 8 aufgeführt.

3.1.5 Maßnahmen bezüglich Einfriedung

- Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m 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.
- Zur dauerhaften Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet soll zwischen den Zäunen und dem Erdboden ein Freiraum von 10 bis 15 cm belassen werden. Ein durchgehender Zaunsockel soll vermieden werden. Der Bordstein soll alle 20 m abgesenkt werden.
- Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

3.1.6 Maßnahmen bezüglich Landschaftsbild / Dachbegrünung / Erneuerbare Energie

- Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5 ° sind extensiv zu begrünen.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen. 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 Solarthermieanlagen.
- Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

3.2 Eingriffsermittlung / Ausgleichsbedarf



Abbildung 11: Geltungsbereich Bebauungsplan (Gesamtfläche 41.360 m²); (Quelle Hintergrundluftbild: © LBDV)



Abbildung 12: Im Geltungsbereich gilt die GRZ 0,4 mit Ausnahme der Reihenhausbereiche (rot umrahmt) hier gilt die GRZ 0,5; (Quelle: © Planunterlagen von HWP Holl Wieden Partnerschaft)

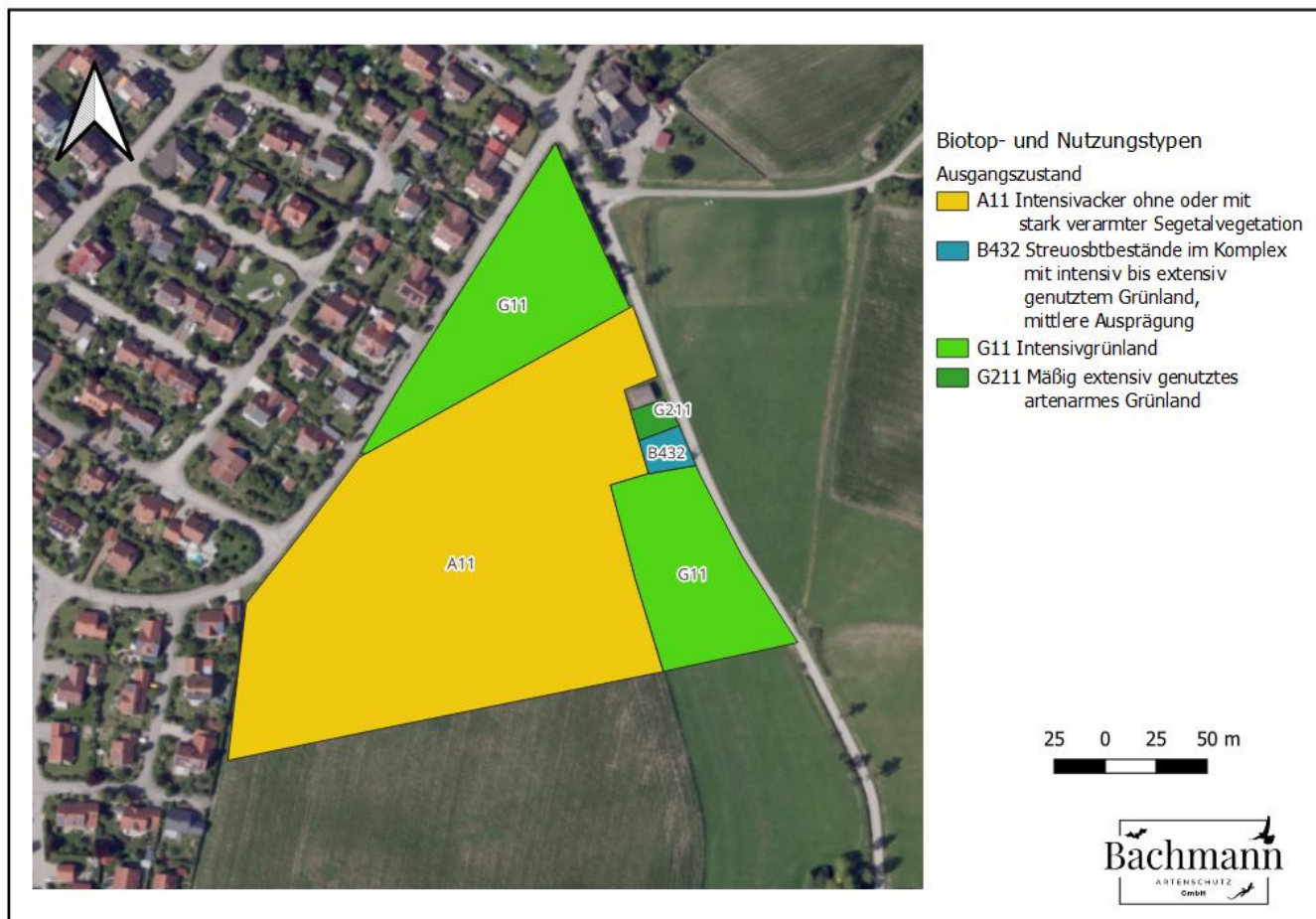


Abbildung 13: Ausgangszustand der Vorhabensfläche; (Quelle Hintergrundluftbild: © LBDV)

Tabelle 2: Berechnung des Ausgleichbedarfs

Was	Eingriffsfläche in m ²	Wertpunkte BNT/m ² Eingriffsfläche	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf
Ackerfläche (A11)	28.019	2	0,4	22.416 WP
Ackerfläche (A11)	1.155	2	0,5	1.155 WP
Intensivgrünland (G11)	11.154	3	0,4	13.385 WP
Intensivgrünland (G11)	882	3	0,5	1.323 WP
Extensivgrünland (G211)	150	6	0,4	360 WP
Gesamt				38.639 WP

Ausgleich von 38.639 WP – 7.728 (38.639 * Planungsfaktor 0,2 = 7.728) = 30.911 **WP-Ausgleich erforderlich**

Im Plangebiet befinden sich schutzwürdige Randbereiche mit hoher ökologischer Bedeutung, die durch Heckenstrukturen, Feldgehölze und Einzelbäume geprägt sind. Diese wertvollen Landschaftselemente umfassen vereinzelt

vorkommende Gebüsche und Hecken (B1), Feldgehölze (B2) sowie Einzelbäume (B31). Sie spielen eine entscheidende Rolle für die ökologische Vielfalt, bieten Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und tragen zur strukturellen Vielfalt des Landschaftsbildes bei.

Um die naturräumliche Funktion und den ökologischen Wert dieser Elemente zu erhalten, ist es zwingend erforderlich, diese Strukturen im Planungsgebiet zu bewahren und in die weitere Entwicklung zu integrieren. Ein Schutz und Erhalt dieser ökologisch sensiblen Bereiche sind unerlässlich.

3.2.1 Ermittlung Planungsfaktor

Laut dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft S. 19 kann durch die Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Ausgleichserfordernis um maximal 20 % gesenkt werden. Hierzu sind im Leitfaden im Anhang 2 Tabelle 2.2 die entsprechend anzurechnenden Planungsfaktoren angegeben und die hier zutreffenden in nachfolgender Tabelle zusammengestellt.

Dabei ist zu beachten, dass der Planungsfaktor ein Maximum von 20 nicht überschreiten kann. Ein Planungsfaktor von 20 bedeutet eine Reduktion des Ausgleichs um 20 %. Da der Wert von 20 nicht überschritten werden kann, ist dieser in nachfolgender Tabelle mit einem * gekennzeichnet.

Tabelle 3: Zusammenstellung der angewandten Planungsfaktoren

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs nach Tab. 2.2 Anhang 2 Leitfaden	Planungsf.
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke	5
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	5
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung	5
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	5
Summe	20*

4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

(Ziele des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans sind zu berücksichtigen)

Es wäre möglich, das Baugebiet an anderer Stelle zu realisieren. Allerdings wäre dann der Eingriff sehr wahrscheinlich als deutlich höher einzustufen, die Versiegelung bliebe mindestens gleich hoch und das Baugebiet wäre dann nicht so gut und nah an die bestehende Ortschaft angebunden, wie dies bei dem vorliegenden Plan der Fall ist. Dieser stellt zur Weiterentwicklung von Wohnbebauung die beste Option dar.

5 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Wird das Baugebiet nicht durchgeführt, so bleibt der Intensivacker weiter bestehen, der Wohnbedarf wird nicht gedeckt, es entsteht ein Wohnungsdefizit. Ohne die Durchführung ist mit einer tendenziell unveränderten oder möglicherweise schlechteren Umweltsituation zu rechnen.

6 Zusätzliche Angaben nach Anlage 2 Nr. 3 BauGB

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen standen im Wesentlichen die von der Gemeinde bereitgestellten Berichte, der BayernAtlas, Daten aus FinView, Geländegänge, der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und die Pläne und Konzepte der Landesentwicklung zur Verfügung.

Die Flächenermittlung wurde mit Hilfe von QGis durchgeführt.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Die Gemeinde wird als Genehmigungsbehörde die Umsetzung der Maßnahmen selbst durchführen bzw. diese überwachen und ggfs. einfordern.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Ein Intensivacker und eine Intensivwiese soll in ein Wohn- (WA) und Mischgebiet (M) mit einer GRZ von 0,4 beziehungsweise 0,5 umgewandelt werden. Hier sollen Geschosswohnungsbau, freistehenden Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser samt Garagen entstehen. Es sind umfangreiche Durchgrünungsmaßnahmen geplant.

8 Maßnahmen der Grünordnung

8.1 Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen

In den Festsetzungen zur Grünordnung sind folgende Regelungen getroffen:

- Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten,
- Für die Bepflanzung ist die Artenauswahlliste unter den Hinweisen zu beachten,
- Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig,
- Auf den privaten Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung des Wohnhauses mindestens ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum 2. (10-20 m) oder 3. (bis 10 m) Wuchsordnung zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Mindestpflanzqualität für Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung sind Hochstämme, 3 x v., mit einem Stammumfang von 10-12 cm festgelegt,
- Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist innerhalb des Grünstreifens entlang der Horabacher Straße eine Mulde zur Rückhaltung von Niederschlagswasser anzulegen,
- Die naturnahe Hecke auf dem Grundstück Fl.Nr. 114 der Gemarkung Neusitz, die in der Biotopkartierung Bayern als Biotop Nr. 6627-0062-001 erfasst ist, ist zu erhalten,
- 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,
- Im Plangebiet befinden sich insgesamt sechs Streuobstbäume. Vier dieser Bäume befinden sich außerhalb von potenziellen Baufeldern und werden mit einer Erhaltungsfestsetzung gesichert. Zwei Bäume stehen innerhalb potenziell überbaubarer Bereiche und sind, sofern möglich, zu erhalten. Sollte eine Fällung erforderlich sein, sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 3:1 mit hochstämmigen, gebietsheimischen Obstbäumen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung erfolgt als private Pflanzverpflichtung auf oder angrenzend an das jeweilige Baugrundstück. Vor einer Fällung sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf Habitatstrukturen (z. B. Höhlen, Spalten) zu prüfen. Sollten diese vorhanden sein, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen wie Nist- und Fledermauskästen durchzuführen. Die Anzahl und die Standortwahl erfolgt dann in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- 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 ökologischen Aufwertung und landschaftlichen Einbindung der südlich angrenzenden freien Feldflur ist ein mindestens 5,00 Meter breiter Grünstreifen anzulegen. Innerhalb dieses Streifens ist abschnittsweise eine dreireihige Hecke mit standortgerechten, heimischen Straucharten sowie eingestreuten Einzelbäumen zu pflanzen (vgl. Artenauswahlliste),

- Zur Horabacher Straße im Osten hin ist ein mindestens 6,00 m breiter Grünstreifen vorzusehen, auf dem standortgerechte Bäume anzupflanzen sind. Die Pflanzung soll als ortsbildprägende Baumreihe erfolgen. Vorgesehen ist die Pflanzung von Laubbäumen im Abstand von mindestens 10 Metern, vorzugsweise in Kombination mit ergänzenden Strauchpflanzungen zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung,
- Weitere standortgerechte Bäume sind im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten weiteren Grünflächen anzupflanzen (siehe Artenauswahlliste).
- Baufeldbeschränkung: Die Gehölzrodung, d.h. das Fällen bzw. Entfernen von Bäumen und Sträuchern, ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für die Bepflanzung eignen sich folgende Arten:

Pflanzenliste:

Bäume (Wuchsklasse I) für „Baumtor“ in der privaten Grünfläche:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn (B)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn (B)
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche (B)
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche (B)
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde (B)
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde (B)

Obstbäume für Pflanzungen in der öffentlichen Grünfläche / Ausgleichsfläche im Norden und Nordosten:

Verwendung alter, regionaltypischer, standortgerechter Arten; Auswahl in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege, dem Landschaftspflegeverband Mittelfranken oder den Landwirtschaftlichen Lehranstalten Triesdorf (Ansprechpartner: Herr Schnell, Abt. Pflanzenbau)

Bäume (Wuchsklasse II) für **freiwillige** Baumpflanzungen in den privaten Grünflächen:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn (B)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche (V, B)
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide (B)
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere (V)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeerbaum (V)

Sträucher für **freiwillige** Hecken- oder Solitärpflanzungen in den privaten Grünflächen:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche (V, B)
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel (V, B)
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss (V)
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn (V)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche (V)
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche (B)
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen für **freiwillige** Fassadenbegrünung:

selbstklimmend:

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> „Veitchii“	Wilder Wein (V)

Rankhilfe erforderlich:

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis</i> in Arten und Sorten	Waldrebe
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera</i> in Arten und Sorten	Geißblatt (B)
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> „Engelmannii“	Wilder Wein (V)
<i>Rosa</i> in Arten und Sorten	Kletterrose (B)
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen (B)

Die mit V gekennzeichneten Gehölze dienen als Futterpflanzen für Vögel.

Die mit B gekennzeichneten Gehölze dienen als Bienenweide.

Qualitäten und Mindestgrößen:

Pflanzgrößen für Bäume: Hochstämme, mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10 – 12 cm bei Wuchsklasse II, Stammumfang 10 - 12 cm bei Wuchsklasse I. Pflanzgröße für Sträucher: Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen

8.2 Maßnahmen- und Ausgleichskonzept

Um den Ausgleichsbedarf gemäß § 1a Abs. 1 S. 1 BauGB, wie in Kapitel 3.2 dargelegt angemessen zu berücksichtigen, sollen Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden. Diese Maßnahmen werden auf den dafür vorgesehenen Flächen identifiziert und im Rahmen eines Maßnahmenkonzepts dargelegt.

Vor dieser Entwicklung ist jedoch eine detaillierte Erfassung und Bewertung des aktuellen Zustands der potenziellen Ausgleichsfläche erforderlich, die auf einer präzisen, flächenspezifischen Analyse der jeweiligen Merkmale und Eigenschaften der BNT basiert.

Auf Grundlage der Erfassung und Bewertung des bestehenden Zustands wird ein Ausgleichskonzept erstellt. Hierbei erfolgt die Auswahl der erforderlichen Maßnahmen und entsprechenden Flächen. Laut dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, S. 22, werden dabei die folgenden Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- Ausgleichsmaßnahmen müssen eine ökologische Aufwertung für den Naturhaushalt und/oder eine Aufwertung für das Landschaftsbild bewirken. Sie können nur auf Flächen stattfinden, die ein Aufwertungspotenzial aufweisen, d.h. aufwertungsbedürftig und aufwertungsfähig sind. Die Maßnahmen müssen über die bloße Bereitstellung einer anderen Fläche als der Eingriffsfläche ohne Aufwertung hinausgehen. Ein Aufwertungspotenzial im Sinne der Eingriffsregelung besteht grundsätzlich nur für Maßnahmen, die ohne anderweitige rechtliche Verpflichtungen durchgeführt werden.
- Maßgebend für die Bestimmung der Aufwertung sind die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste.
- Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf die infolge des Eingriffs beeinträchtigten Funktionen. Eine Ausgleichsmaßnahme gleicht die Funktionsbeeinträchtigung eines Schutzguts sowohl im räumlichen Zusammenhang als auch im gleichen Funktionszusammenhang aus.
- Nach § 200a S. 1 BauGB umfasst der Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung können unabhängig von einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort vorgenommen werden, sofern dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist (§ 200a S. 2 BauGB). Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung müssen nicht die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter wiederherstellen, sondern können diese auch durch andere Funktionen, die den beeinträchtigten möglichst nahekommen, ersetzen.
- Ausgleichsmaßnahmen sollen vorrangig auf geeigneten, im Eigentum der Gemeinde stehenden oder einvernehmlich zur Verfügung gestellten Grundstücksflächen verwirklicht werden. Die Durchführung des Ausgleichs auf Grundstücken im Eigentum Dritter ist rechtlich zu sichern.

Maßnahmen zur Klimaanpassung Anhang 3 Leitfaden
Schaffung klimarelevanter Strukturen (Gehölze, Grünland)
Förderung von klimaresistenten Arten
Erosionsschutz z.B. durch Anlage naturnaher Strukturen, Bepflanzungen

8.3 Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bilanzierung

Für das Vorhaben wird ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 23.634 Wertpunkten ermittelt. Zur Deckung dieses Bedarfs werden mehrere Ausgleichsmaßnahmen herangezogen, die im Folgenden dargestellt sind.

1. Anrechnung überschüssiger Wertpunkte aus früherem Projekt (Feuerwehrhaus Erlbacher Straße)

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensation für den Neubau des Feuerwehrhauses an der Erlbacher Straße wurde eine Ausgleichsmaßnahme umgesetzt, bei der ein Überschuss an Wertpunkten erzielt wurde. Dieser Überschuss wird nun für das vorliegende Vorhaben verwendet und anteilig angerechnet. Damit erfolgt eine Verrechnung im Sinne einer internen Wertpunkteübertragung innerhalb der Gemeinde Neusitz.

2. Eingrünung des Baugebiets Richtung Süden (Mesophiles Gebüsch)

Zur ökologischen Aufwertung und landschaftlichen Einbindung des Baugebiets in Richtung Süden wird ein 5 m breiter Grünstreifen mit einer lückigen dreireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Straucharten sowie eingestreuten Einzelbäumen angelegt. In den Lücken wird ein mäßig artenreicher Saum und Staudenflur entwickelt. Die Maßnahme entspricht „B112 – Mesophiles Gebüsch“ und „K122 – Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte“. Durch die lückige Anlage der Eingrünung wird die Kulissenwirkung für die Bodenbrüter entsprechend der Vermeidungsmaßnahmen M08 so gering wie möglich gehalten.

3. Eingrünung des Baugebiets Richtung Osten (Einzelbäume mit ergänzender Strauchpflanzung)

Zur Eingrünung entlang der Horbacher Straße wird eine ortsbildprägende Baumreihe mit standortgerechten Laubbäumen im Abstand von ca. 10 m gepflanzt. Ergänzt wird die Maßnahme durch niedrigwüchsige Sträucher zur strukturellen und ökologischen Aufwertung. Die Maßnahme entspricht „B313 – Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alter Ausprägung“.

4. Externe Ausgleichsfläche

Zusätzlich wird eine externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 90/0, Gemarkung Neusitz vorgesehen. Die etwa 0,35 ha große Fläche wird von Intensivgrünland (G11) in mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) umgewandelt. Der Ausgleich wird ausschließlich in dem erforderlichen Umfang umgesetzt. Hierfür werden 2.800 m² der Fläche benötigt. Die verbleibende, nicht benötigte Restfläche wird weiterhin wie bisher bewirtschaftet.



Abbildung 14: Anteil der Ausgleichsfläche (726,4 m², Herstellung artenarmes Extensivgrünland (G213)) am Feuerwehrhaus Neusitz auf der Flurnummer 87 Gemarkung Neusitz; (Quelle Hintergrundluftbild: © LDBV)



Abbildung 15: Ausgleichsmaßnahmen Nummer 2, 3, 4, 5 und 6 im Baugebiet auf den Flurnummern 108/1, 109, 110, 111, 113, 113/1, 113/2, 113/3, 114 und 115, Gemarkung Neusitz; (Quelle Hintergrundluftbild: © LDBV)

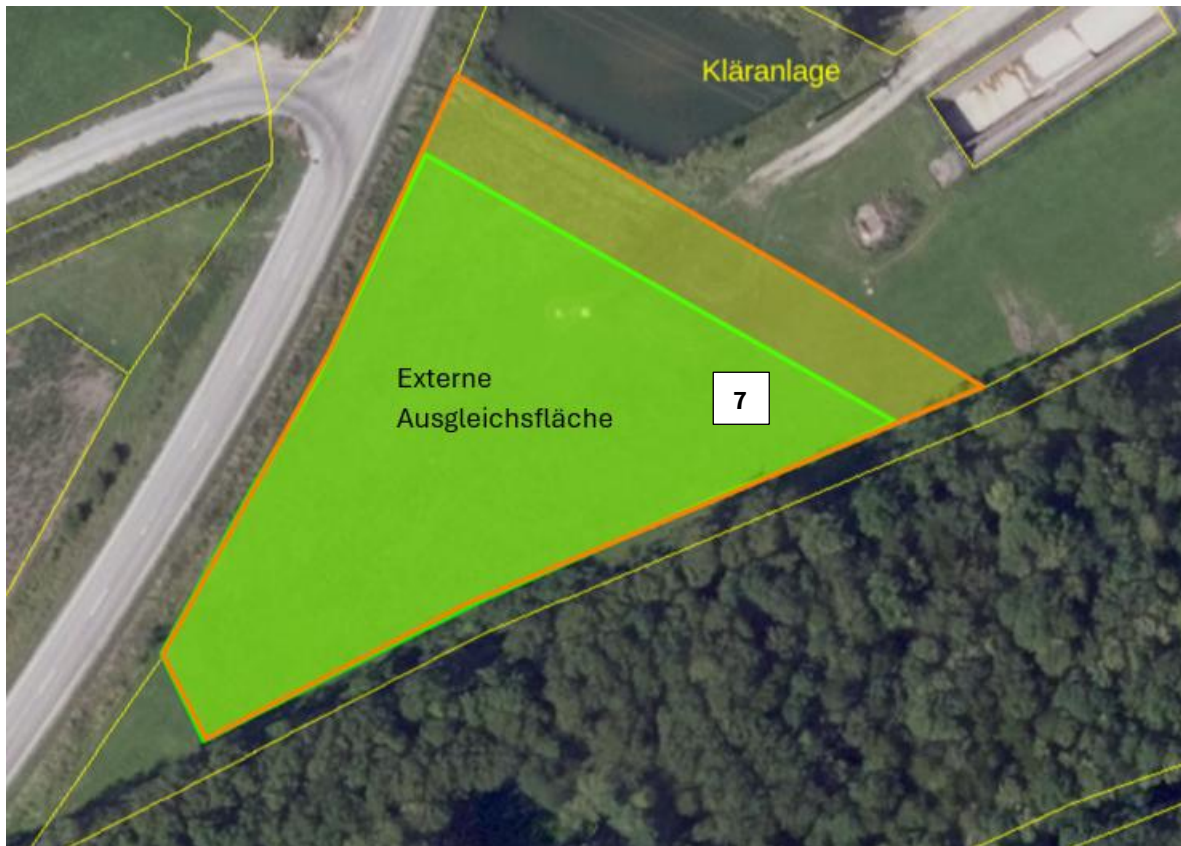


Abbildung 16: Externe Ausgleichsfläche (gesamt ca. 0,35 ha, gelb) auf der Flurnummer 90/0 Gemarkung Neusitz und für den Ausgleich benötigter Anteil (2.800 m², grün), Umwandlung von Intensivgrünland (G11) in mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212); (Quelle Hintergrundluftbild: © LDBV)

Tabelle 4: Berechnung der Wertpunkte für die Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1		Wertpunkte Maßnahme „Errichtung eines Feuerwehrhauses“ Erlbacher Straße								3.632
2	A11	Acker	2	B313	Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	10 (12 WP – 3 WP time lag)	234	8	0	1.872
3	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B313	Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	10 (12 WP – 3 WP time lag)	156	4	0	624
4	G11	Intensivgrünland	3	B313	Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	10 (12 WP – 3 WP time lag)	420	7	0	2.940
4	A11	Acker	2	K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	6	665	4	0	2.660
5	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophiles Gebüsch	10	255	7	0	1.785
6	A11	Acker	2	B112	Mesophiles Gebüsch	10	425	8	0	3.400
7	G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	2.800	5	0	14.000
Summe Ausgleichsumfang (WP) * 30.913										

* Ausgleichsumfang = Fläche x Prognosezustand – Ausgangszustand

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Der maßgebliche Vergleich erfolgt zwischen dem Zustand der Ausgleichsfläche vor der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Ausgangszustand) und dem Prognosezustand 25 Jahre nach ihrer Umsetzung. In zeitlicher Hinsicht kann grundsätzlich angenommen werden, dass eine Ausgleichbarkeit vorliegt, wenn sich die Funktionen des jeweils beeinträchtigten Schutzguts auf der Ausgleichsfläche innerhalb dieses Zeitraums wieder in vollem Umfang wie vor dem Eingriff entwickeln lassen.

Tabelle 5: *Ausgleichsbedarf*

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	30.913
Summe Ausgleichsbedarf	30.911
Differenz	+ 2

Maßnahmen zur Herstellung Ausgleichsflächen:

Maßnahme 1:

Wiesenpflege am Feuerwehrhaus (Fl. Nr. 87, Gmkg. Neusitz; siehe LBP zur Errichtung eines Feuerwehrhauses, Stand 23.02.2023)

Die Fläche wird in den ersten drei Jahren dreimal (Schröpfschnitte) gemäht. Anschließend wird die Wiese zweimal jährlich abschnittsweise zur Hälfte in Streifenmähd ca. 10 m breit gemäht. 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab September. Das Schnittgut ist ca. nach einer Woche von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

Maßnahmen 2, 3, 4, 5 und 6:

Pflanzung Einzelbäume

Für die Pflanzung ist auf standortgerechte, einheimische Laubbäume zurückzugreifen und ein Pflanzabstand von mindestens 10 m einzuhalten.

Bei Streuobstbäumen ist die Sortenwahl in Absprache mit der Kreisgartenfachberatung oder Unteren Naturschutzbehörde zu treffen und auf robuste, heimische Sorten zurückzugreifen. Die Streuobstbäume müssen zwingend Hochstämme sein. Die Pflanzungen sind mit einem Wühlmauskorb und mindestens einem Holzpfehl zu sichern. Es ist in den ersten 10 Jahren jährlich ein Erziehungsschnitt und dann in größeren Abständen Obstbaumschnitte durchzuführen, je nach Erscheinungsbild der Bäume.

In trockenen Sommern muss gewässert werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Wildverbiss muss in den ersten Jahren ein Wildverbisschutz gestellt werden. Dieser ist nach 5-10 Jahren wieder abzubauen. Die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden.

Qualitäten und Mindestgrößen:

Pflanzgrößen für Bäume: Hochstämme, mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 bei Wuchsklasse II, Stammumfang 10 -12 cm bei Wuchsklasse I. Pflanzgröße für Sträucher: Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.

Die Baum- und Stracharten sind aus der **Pflanzenliste in Kapitel 8.1** zu entnehmen.

Pflanzung Hecke und Entwicklung des Saums

Die Heckenabschnitte müssen 5 m breit und dreireihig sein. Der Pflanzabstand in der Reihe sollte 1,5 m betragen, zwischen den Reihen 1 m. Die Gehölze müssen versetzt gepflanzt werden. Zur Schaffung weitere Strukturen sind einzelne Bäume II. Ordnung oder Wildobst aufzunehmen. Es sind ausschließlich Laubgehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Hecke muss dauerhaft freiwachsend sein, Formschnitte sind nicht zulässig. Für Anwuchspflege (inklusive Bewässerung) ist zu sorgen. Die Heckenpflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Bei Ausfall ist für Ersatz zu sorgen. Bei Wildverbiss muss in den ersten Jahren ein Wildverbisschutzzaun gestellt werden. Dieser ist nach 5-10 Jahren wieder abzubauen. Die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden.

Entlang der lückigen Hecke ist ein Saum zu entwickeln. Hierfür wird die Fläche mit einer geeigneten blütenreichen Regiosaatgutmischung (z.B. Schmetterlings- und Wildbienen-saum von Rieger Hofmann) eingesät. Der Saum ist alle 2 Jahre abwesend jeweils zur Hälfte zu mähen. Das Schnittgut ist ca. nach einer Woche von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist ebenfalls nicht zulässig.

Maßnahme 7:

Herstellung der extensiven Wiese aus einer Intensivwiese auf der Fl.Nr. 90, Gmkg. Neusitz:

Zunächst muss die Wiese 3-4 Jahre je nach Aufwuchs drei bis vier Mal gemäht werden, 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. Zudem ist auf 5-10 % der Fläche ein Altgrasstreifen zu belassen (jährlich wechselnd). 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 Ähnlichem erfolgen. Das genaue Verfahren ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Düngemittel und Pestizide sind dauerhaft untersagt. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen. Die Pflege der Fläche soll ausschließlich mit insektenfreundlicher Messerbalkenmahd erfolgen. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich, sofern dadurch der angestrebte Biotoptyp (BNT-Ziel) erreicht wird.

8.4 Zusammenfassung der Ergebnisse zur Eingriffsregelung

Im Zuge der geplanten Änderung des Bebauungsplans am südöstlichen Ortsrand von Neusitz in Richtung Horabach werden bestehende Flächen mit der Nutzungskategorie Ackerland (A11) und Intensivgrünland (G11) in Anspruch genommen. Auf Grundlage der Eingriffs-Bewertung ergibt sich eine Eingriffsschwere von insgesamt 30.911 Wertpunkten (WP).

Der notwendige Ausgleich erfolgt in einem mehrstufigen Verfahren:

1. Verrechnung überschüssiger Wertpunkte aus dem früheren Vorhaben „Feuerwehrhaus Erlbacher Straße“
2. Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, darunter eine südliche Heckenpflanzung (mesophiles Gebüsch), Saumstrukturen sowie eine östliche Baumreihe mit begleitender Strauchpflanzung sowie
3. Einbindung einer externen Ausgleichsfläche zur Umwandlung von Intensivgrünland in artenreiches Extensivgrünland

Durch diese Kombination aus interner und externer Kompensation wird der Ausgleichsbedarf vollständig gedeckt.

Auf Basis der geplanten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass eine vollständige naturschutzfachliche Ausgleichbarkeit des Eingriffs gewährleistet ist und die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ordnungsgemäß kompensiert werden.

Ansbach, 30.07.2025

gez. Aleksandra Babina