

**NEUSTADT AN DER AISCH**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 52  
„ NEUSTADT SÜD“**



**FASSUNG DER SATZUNG**

**FEBRUAR 2016**

**Architekten Franke und Messmer  
Margeritenweg 7 91448 Emskirchen**

**Landschaftsarchitekt Edgar Tautorat  
Venusweg 11 90763 Fürth**

	<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>A</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (siehe Planblatt)</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>	<b>3</b>
1.1	Zulässige Nutzungen	
1.2	Maß der baulichen Nutzung	
1.3	Maximale Firsthöhe, max. Wandhöhe, Höhenlage	
1.4	Stellplätze, Garagen, carports	
1.5	Balkone, untergeordnete Vorbauten	
1.6	Schallschutz	
1.7	Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz	
<b>2</b>	<b>Gestaltung ( i.V. mit Art. 91 BayBO )</b>	<b>5</b>
2.1	Dachdeckung	
2.2	Dachflächenfenster, Solar- und Photovoltaik Elemente	
2.3	Dachüberstand	
2.4	Fassaden	
<b>3</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>5</b>
3.1	Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen	
3.2	Sicherung des Oberbodens	
3.3	Wasserdurchlässige Beläge	
3.4	Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	
3.5	Artenschutz	
3.6	Erhaltung von Bäumen und sonstigen Gehölzbeständen	
3.7	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Ein- und Durchgrünung	
3.8	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	
3.9	Pflanzenlisten	
<b>C</b>	<b>HINWEISE DURCH PLANZEICHEN (siehe Planblatt)</b>	<b>8</b>
<b>D</b>	<b>HINWEISE DURCH TEXT</b>	<b>8</b>
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>9</b>
<b>F</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>10-22</b>
<b>G</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>23-30</b>
<b>H</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>31</b>
	Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan (Planblatt)	M 1/500
	Textliche Bearbeitung der Eingriffsregelung (3 Seiten)	
	Karte 1 zur Grünordnung: Bestandsaufnahme	M 1/2000
	Karte 2 zur Grünordnung: Bestandsbewertung	M 1/2000
	Karte 3 zur Grünordnung: Eingriffsbewertung zu ursprünglicher Fassung	M 1/2000
	Karte 4 Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.Nr. 275, Gmkg. Obernesselbach	M 1/2000
	Zusammenfassung der Verschattungsstudien der 3 berechneten Tage (3 Seiten)	
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)    ÖFA, Diplom Biologen, Schwabach Schalltechnische Untersuchungen                    IB Sorge und Partner, Nürnberg	

Die Stadt Neustadt an der Aisch erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches ( BauGB ) in der Fassung vom 23.9.2004 (zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.6.2013 BGBl. I S. 1548)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern ( GO ) i.d.F.der Bek. Vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 20a Abs. 4 Satz 1 geänd. (Art. 65 Abs. 2 G v. 24.7.2012, 366)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung ( BayBO ) i.d.F.der Bek. vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 G v. 8.4.2013, S. 174)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990, zuletzt geändert durch G v. 11.6.2013, BGBl. S. 1548)

den **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Neustadt Süd“** für ein Gebiet östlich der Ansbacher Straße (St2255) und südlich des Baugebietes „Hasengründlein“ a l s S a t z u n g.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2216/1, 2222, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231 (Teilfläche), 2232/122, 2240, 2241/196 (Teilfläche) der Gemarkung Neustadt a.d. Aisch.

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(siehe Planblatt)

## B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung , Bauweise

---

#### 1.1 Zulässige Nutzungen

Alle innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sind möglich. Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sollen nicht zulässig sein.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO definieren die vermassten Bauräume der Wohngebäude und die Bauräume der Garagen mit einer festgesetzten maximalen Grundfläche in Verbindung mit der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse das Maß der baulichen Nutzung.

#### 1.3 Maximale Firsthöhe, maximale Wandhöhe, Höhenlage

Die maximale Firsthöhe ist mit 8,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) festgelegt, bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes. Diese Festsetzung gilt für alle Dächer, mit Ausnahme von Pult- und Flachdächern.

Die maximale Wandhöhe beträgt 7,0 m, ebenfalls mit Bezugspunkt OK FFB EG bis zum Schnittpunkt von Wand und Dachhaut. Diese Festsetzung gilt für alle Gebäude, unabhängig von ihrer Dachform. Wandhöhe und Firsthöhe sind bei Pult- und Flachdächern identisch.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 15 cm über dem gemittelten, natürlichen Gelände bzw. den Oberkanten der gemittelten, angrenzenden öffentlichen

Flächen liegen. Für das Mittel ist bei Grundstücken mit Neigung in zwei Richtungen die größere Neigung anzusetzen. Als natürliches Gelände ist auch der Geländeverlauf anzusehen, der sich nach **Fertigstellung der Erschließungsanlage** ergibt.

Die gemittelte Höhe von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) zum Gelände und die festgesetzte Wandhöhe bzw. Firsthöhe sind addierbar. Die maximale Wandhöhe vom gemittelten Gelände darf somit 7,15 m, bis zum First 8,20 m betragen. Durch die Addition der festgesetzten Höhen ergibt sich eine Flexibilität für die tatsächliche Lage des Erdgeschossfußbodens.

Die maximale Firsthöhe von Garagen darf 3,3 m nicht überschreiten. Ansonsten gilt die Bay. Bauordnung.

Ein Anböschchen des Geländes an das Gebäude zur Bewältigung der Höhenunterschiede ist zulässig, von Stützmauern (auch grenzständig, max. 80 cm sichtbare Höhe) soll nur Gebrauch gemacht werden, wenn ein Anböschchen zu unzumutbaren Geländeneigungen führt. In der Eingabeplanung ist die tatsächliche zukünftige Geländemodellierung nachvollziehbar darzustellen.

#### 1.4 Stellplätze, Garagen, Carports

Die Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt a.d. Aisch ist einzuhalten.

Diese Satzung gilt für die Herstellung von Garagen und genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Stellplätzen und deren Nachweis nach Art. 55 BayBO, soweit nicht in einem Bebauungsplan Sonderregelungen getroffen sind, für das gesamte Gebiet der Stadt Neustadt a.d. Aisch.

Bis 70m<sup>2</sup> ist 1 STP, bei 70 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> sind 1,5 STP, bei Wohnung von 100 bis 160 m<sup>2</sup> 2 STP und bei Wohnungen über 160 m<sup>2</sup> sind 3 STP vorzusehen.

Zur Berechnung der Fläche der Wohnung werden alle Räume mit Ausnahme der Kellerräume und der Speicherräume, die kein Aufenthaltsraum im Sinn der baurechtlichen Bestimmungen sind, sowie der Abstellräume, herangezogen.

Für sonstige Nutzungen gelten die Richtwerte für den Stellplatzbedarf nach der Anlage zur Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 12.02.1978 (MAßl. S. 181) in der jeweils geltenden Fassung mit der Maßgabe, daß sich die Zahl der nach den Bestimmungsgroßen geforderten Stellplätze um 20 v.H. erhöht.

Die jeweilige Stellplatzzahl ist rechnerisch zu ermitteln und durch Aufrunden auf eine ganze Zahl festzusetzen.

(Quelle: [http://www.neustadt-aisch.de/seite/de/cms240420141551098407201/055:1098/tn\\_55\\_cc\\_5/Stellplatzsatzung.html](http://www.neustadt-aisch.de/seite/de/cms240420141551098407201/055:1098/tn_55_cc_5/Stellplatzsatzung.html))

#### 1.5 Balkone, untergeordnete Vorbauten

Balkone und Vordächer sind im Sinne des Art. 6 Abs.8 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als untergeordnete Vorbauten zulässig und dürfen mit einer Tiefe von höchstens 1,5 m vor die Baugrenze vortreten. Andere vortretende Bauteile sind abweichend von Art.6 Abs.8 BayBO nicht zulässig.

Zwerchhäuser (im Sinne von Gebäudevorsprüngen) werden in dieser Satzung ebenfalls als zulässige, untergeordnete Vorbauten angesehen, dürfen jedoch eine Tiefe von 1,5 m und eine Breite von 4 m nicht überschreiten.

#### 1.6 Schallschutzmaßnahmen

Nach Maßgabe der Ergebnisse der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros IFB, Prof. Wolfgang Sorge, Nürnberg sind im Planungsgebiet keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig.

## 1.7 **Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz**

Da das Planungsgebiet innerhalb der weiteren Zone des geplanten Wasserschutzgebietes „Stadtspark“ liegt, ist der Einsatz von Tiefengeothermie (z.B. Erdwärmesonden) und die Erschließung eines tieferen Grundwassers durch Hausbrunnen nicht zulässig. Darüber hinaus ist das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz nicht zulässig. Der Einsatz von Ölfeuerungsanlagen und zugehörigen Tankanlagen, die das Risiko der Verunreinigung des Grundwassers beinhalten, ist nicht zulässig.

## 2 **Gestaltung ( i.V. mit Art. 81 BayBO )**

---

### 2.1 **Dachdeckung**

Die Dachdeckung soll bei Satteldächern mit **roten** oder **grauen** Ziegeln erfolgen, wobei unter grau ein Farbton nicht dunkler als RAL 7011 – Eisengrau – verstanden wird. Bei Flachdächern ist eine extensive Begrünung vorzusehen. Die Verwendung von Blech als Dachdeckungsmaterial wird ausgeschlossen.

### 2.2 **Dachflächenfenster, Solar- und Photovoltaik Elemente**

Dachflächenfenster auch als Oberlichter, Lichtbänder oder sheds sind zulässig. Solar- oder Photovoltaik Elemente auch in Kombination mit Dachflächenfenstern sind auch großflächig zulässig, müssen jedoch in Ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein.

### 2.3 **Dachüberstand**

Bei der Ausbildung von Flachdächern oder Dachterrassen, dürfen keine Überstände ausgebildet werden. Dachüberstände bei Satteldächern sind auf 30 cm an Trauf- und Giebelseite beschränkt.

### 2.4 **Fassaden**

Für das Erscheinungsbild des Gebietes unpassende Gestaltungsarten sind ausgeschlossen:

- Balkone in alpenländischem Stil
- turmartige Erker
- grelle Farben – die Farbwahl ist der Gemeinde vor Ausführungsbeginn vorzulegen und muss freigegeben werden
- Krüppelwalmdach

## 3 **Grünordnung**

---

### 3.1 **Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen.

### 3.2 **Sicherung des Oberbodens**

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden in gesonderten Mieten abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lu-

pinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

### 3.3 Wasserdurchlässige Beläge

Erforderliche Pkw-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sowie Garagenzufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

### 3.4 Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebiets ist getrennt vom Abwasser zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt an den Vorfluter (RÜB's) abzugeben. Die bestehenden Regenwasserrückhaltebecken sind amphibienfreundlich zu gestalten.

### 3.5 Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Tierarten (bodenbrütende Vogelarten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind erforderliche Rodungen von Bäumen und Sträuchern zur Baufeldfreimachung **außerhalb** des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September jedes Jahres (Brutzeit) durchzuführen.

### 3.6 Erhaltung von Bäumen und sonstigen Vegetationsbeständen

Die zur Erhaltung im Plan festgesetzten Flächen sind von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten und dürfen nicht mit Fahrzeugen befahren werden. Sie sind durch einfache Bauzäune während der Bauzeit wirksam abzugrenzen. Vorhandene, zu erhaltende Bäume sind während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen des Wurzelwerks, des Stammes und der Krone durch gezielte Maßnahmen zu schützen.

### 3.7 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets

Die im Plan zur Pflanzung festgesetzten Straßenbäume im öffentlichen Bereich sind als geeignete, mittelkronige Laubbäume (Hochstamm, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm) einschließlich der erforderlichen Verankerung zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochborde gegen Befahren und Beparken zu sichern. Für jeden Baum ist nach den anerkannten Regeln der Technik eine Pflanzfläche mit offenem Boden mit einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Weiterhin wird für jedes Baugrundstück jeweils ein Hausbaum zur Pflanzung festgesetzt. Dieser ist als geeigneter, klein- bis mittelkroniger Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Wohnbaugebiets nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten 3 Jahren in Trockenperioden zu wässern.

### 3.8 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Wohnbaugebiets nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern.

Diejenigen Teilflächen des bisherigen Ackers und der intensiv genutzten Wiesen, die nicht in die Baufläche einbezogen werden, sind zu kräuterreichem Dauergrünland zu entwickeln, dauerhaft extensiv zu pflegen und maximal zwei Mal pro Jahr zu mähen (mit Abfuhr des Mähguts). Düngung oder Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

Daneben wird die Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen auf einer Fläche festgesetzt. Die Pflanzung ist gemäß der Darstellung im Plan mit Bäumen aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken durchzuführen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu unterhalten und regelmäßig fachgerecht zu beschneiden. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig.

Bei der Verwendung von Ansaatmischungen ist dafür Saatgut gemäß RSM 8.1.3 „Rasenmischung für magere Standorte“ zu verwenden. Auf Teilflächen ist alternativ auch das Ausbringen von Blühflächenmischungen möglich.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Gewerbegebiets nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten 3 Jahren in Trockenperioden zu wässern.

### 3.9 Pflanzenlisten

Folgende standortgerechten, heimischen Gehölze werden bei der Ausführung der Festsetzungen besonders empfohlen:

Geeignete mittelkronige Laubbäume für die Pflanzung **an den Erschließungsstraßen**  
 Hochstämme, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm

Feldahorn „Elsrijk“	Acer campestre „Elsrijk“	H 6-12/ B 4-6
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides "Columnare"	H 10/ B 2-7
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	H 10-15/ B 4-5
Traubenkirsche	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	H 9-12/ B 6-8
Mehlbeere	Sorbus aria 'Majestica'	H 8-10/ B 4-7
Thüringische Mehlbeere	Sorbus x thuringiata "Fastigiata"	H 5-7/ B 4-5

Geeignete Straucharten für Strauch- und Baumhecken im Bereich der **Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und zur Eingrünung des Baugebiets**  
 Heister 2 x verpfl., 60-100

Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweiggriff. und Eingriff. Weißdorn	Crataegus laevigata und monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Gemeine Heckenrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Geeignete Baumarten für Strauch- und Baumhecken im Bereich der **Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und zur Eingrünung des Baugebiets**  
 Heister 3 x verpfl., 100-150

Feldahorn	Acer campestre
Holzapfel	Malus silvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Geeignete klein- bis mittelkronige Laubbäume für die Pflanzung **als Hausbaum**, Hochstämme, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm z.B.

---

Apfel in regionaltypischen Sorten z.B.	"Reichtragender vom Zenngrund", "Wettringer Taubenapfel", "Goldparmäne", "Jakob Fischer", "Berlepsch"
Birne, z.B.	"Williams Christ", "Gute Luise", "Gellerts Butterbirne"
Zwetschge, z.B.	"Fränkische Hauszwetschge", "Wangenheims"
Mährische Eberesche	Sorbus aucuparia "Edulis"

Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

## C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

(siehe Planblatt)

## D HINWEISE DURCH TEXT

### Fassadenbegrünung

Der Einsatz von Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies ist mit und ohne Spalier, mit Rankgittern oder Rankseilen, an Wohn- oder Nebengebäuden oder an Einfriedungen möglich.

### Abstände der Bepflanzung zu Versorgungsleitungen

Zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

### Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen

Die Grenzabstände von Wohnbauflächen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind entsprechend Art. 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zu beachten.

### Zisternen

Der Bau von Zisternen wird empfohlen.

### Abfallentsorgung

Im Zuge der Baumaßnahme der Erschließung und der Errichtung der Wohn- und Nebengebäude anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei gefährlichen Abfällen sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.



## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1. Aufstellungsvermerk**

Die Stadt Neustadt a.d. Aisch hat mit Stadtratsbeschluss vom **11.12.2013** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Neustadt Süd“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **18.12.2013** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

### **2. Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte während der allgemeinen Dienststunden vom **14.08.2014** bis **26.09.2014** im Rathaus Neustadt a.d. Aisch.

### **3. Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom **14.08.2014** bis **26.09.2014**.

Die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom **20.5.2015** bis **19.06.2015** durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom **12.05.2015**

### **4. Vermerk über die öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom **20.5.2015** bis **19.06.2015** im Rathaus Neustadt an der Aisch, Marktplatz 5, 91413 Neustadt an der Aisch während der allgemeinen Dienststunden; sie wurde am...**11.05.2015** in der Fränkischen Landeszeitung öffentlich bekannt gemacht.

### **5. Vermerk über die nochmalige öffentliche Auslegung**

Die nochmalige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom **28.12.2015** bis **15.01.2016** im Rathaus Neustadt an der Aisch, Marktplatz 5, 91413 Neustadt an der Aisch während der allgemeinen Dienststunden; sie wurde am...**19.12.2015** in der Fränkischen Landeszeitung öffentlich bekannt gemacht.

### **6. Vermerk über den Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom **24.02.2016** den Bebauungsplan in der Fassung vom **Februar 2016** bestehend aus Textteil einschließlich Begründung und Plan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### **7. Ausfertigung des Bebauungsplanes**

Stadt Neustadt an der Aisch, den

.....

Meier  
1 Bürgermeister

### **6. Inkraftsetzung des Bebauungsplanes**

Der Satzungsbeschluss wurde am.....ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt.

## F BEGRÜNDUNG

1.	Rahmenbedingungen des Planungsgebietes	11
1.1	Anlaß der Aufstellung	
1.2	Lage im Raum	
1.3	Geltungsbereich	
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
1.5	Bestand	
1.6	Immissionsschutz	
1.7	Ver- und Entsorgung	
1.8	Altlasten	
1.9	Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz	
2.	Planungskonzept	16
2.1	Städtebauliche Ziele – Rahmenplanung	
2.2	Städtebauliche Struktur Bebauungsplan Erschließung Energetische Optimierung Städtebau Grundstücksgrößen und Haustypen Biotope, Grünflächen Bauabschnitte	
2.3	Maß der baulichen Nutzung, Gebäude Maß der baulichen Nutzung Wohngebäude Garagen / Nebengebäude Dachform	
2.4	Verkehr Fahrverkehr Ruhender Verkehr Fußwege	
2.5	Flächenzusammenstellung	
3	Grünordnung	21
3.1	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	
3.2	Ermittlung des Eingriffs	
3.3	Ausgleich	
4.	Grundbesitz/Umlegung	22

## 1. Rahmenbedingungen der Planung

### 1.1 Anlass der Aufstellung

Die Stadt Neustadt an der Aisch möchte der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes „Neustadt Süd“ gerecht werden.

Ursprung der Planungen im Bereich Hasengründlein/Neustadt Süd war ein Wettbewerb im Jahr 1992, der auf einer Fläche von 29 ha Bauland in zwei großen Bauabschnitten vorsah.

Im Jahr 1993 wurde der erste Bauabschnitt des Bebauungsplans „Hasengründlein“ vom ausgewählten Planungsteam Architekt F. Schott / V. Steiner, München mit den Landschaftsarchitekten Mahl und Wartner, Landshut erarbeitet und mit Beschluss vom 28.1.1994 und anschließender Veröffentlichung rechtskräftig.

Am 27.1.1993 beschloss die Stadt Neustadt/Aisch den Umgriff des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet darzustellen - jedoch entspricht die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht ganz (geringere Baufläche) dem Bebauungsplan (siehe Linie im Planblatt).

Die im Wettbewerb und anschließend im BA 1 vorgesehene verdichtete Bebauung wurde nicht in dem gewünschten Ausmaß nachgefragt und musste daher durch Änderungen des Bebauungsplanes an die Bedürfnisse der Bauwerber angepasst werden. Der nun zur Realisierung anstehende 2. Bauabschnitt soll deshalb völlig neu konzipiert werden, um in weit stärkerem Maß der tatsächlichen Nachfrage zu entsprechen.



BA 1

BA 2

Planungskonzept aus  
dem Jahr 1992  
Architekten Steiner,  
Schott, München  
LA Mahl + Wartner,  
Landshut

Eine Ausstattung mit familiengerechter Infrastruktur durch einen Kindergarten, eine Grundschule und ein Schulzentrum mit Realschule und Gymnasium ist in dem bestehenden Wohnbaugebiet bereits vorhanden.

Ziel der Stadt ist es, sich als Mittelzentrum und Siedlungsschwerpunkt stärker in den Vordergrund zu rücken, um

- einer weiteren Zersiedelung im Raum Einhalt zu gebieten
- kurze Wege zu vorhandener Infrastruktur zu gewährleisten
- die dauerhafte Auslastung der Infrastruktur zu sichern.

Mit der Ausweisung des vorliegenden Baugebietes soll sowohl der raumplanerischen Zielrichtung als auch den Marktbedürfnissen Rechnung getragen werden.

## 1.2 Lage im Raum

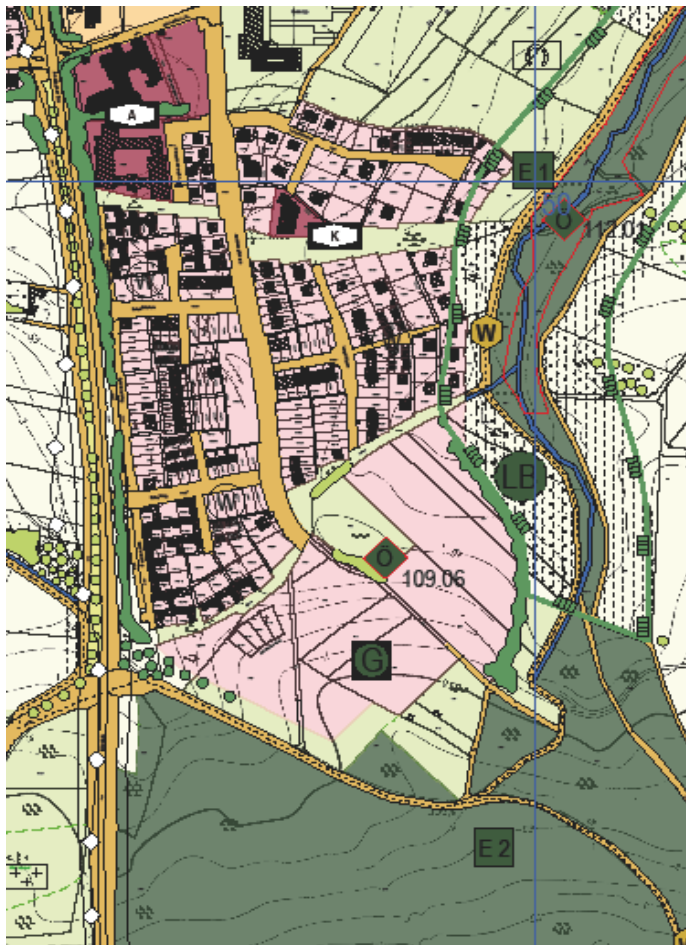
Das Planungsgebiet liegt in

- Region 8, Westmittelfranken
- Landkreis Neustadt Aisch / Bad Windsheim
- Stadt Neustadt an der Aisch - Mittelzentrum
- Gemarkung Neustadt an der Aisch

## 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2216/1, 2222, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231 (Teilfläche), 2232/122, 2240, 2241/196 (Teilfläche) Gemarkung Neustadt a.d. Aisch.

## 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Auszug aus dem aktuellen  
Flächennutzungsplan

Die Stadt Neustadt/Aisch besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Bescheid des Landratsamtes Neustadt/Aisch – Bad Windsheim vom 2.7.1996 Nr. 43-610 / 011). Dieser setzt sich zusammen aus dem Landschaftsplanentwurf des Landschaftsarchitekten Küster, Warmensteinach aus dem Jahr 1994, dem Flächennutzungsplanentwurf des Ing. Büro Gauff, Nürnberg aus dem Jahr 1981 und dessen Überarbeitung aus dem Jahr 1994 durch das Büro Küster.

Der Bebauungsplan „Hasengründlein“ entwickelte sich nach Beschlusslage aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Abgrenzung der Bauflächen im Flächennutzungsplan weicht aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen von der Darstellung des Bebauungsplanes/Wettbewerbsergebnisses ab, obwohl der Flächennutzungsplan nach dem Bebauungsplan/Wettbewerb erstellt wurde.

Eine Neukonzipierung für den bislang nicht umgesetzten Teil des Wettbewerbs wurde notwendig, weil die tatsächlich nachgefragten Grundstückszuschnitte und Haustypen in der bisherigen Planung nicht angeboten wurden. Eine Verdichtung im Bereich Einfamilienhaus – was die Entwurfsidee des Wettbewerbsgewinners war - wird jedoch nahezu grundsätzlich von Bauwerbern im ländlichen Raum abgelehnt.

Die nun vorliegende Planung führt zu einigen Verschiebungen im Geltungsbereich, insbesondere wird der durch die Vegetation vorgegebene Raum eindeutiger ausgenutzt. Es ist folglich notwendig, den Flächennutzungsplan in einigen Teilbereichen an die neue Planung anzupassen, was im Zuge der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorgenommen wird.

## 1.5 Bestand

Baulicher Bestand und Nutzungen samt Umgriff: Die zu überplanende Fläche wird aktuell größtenteils landwirtschaftlich genutzt, Teilflächen liegen brach, ehemalige abgegrenzte Obstgärten ((Fl. Nr. 2212 und 2213) wurden aufgelöst, südlich davon besteht ein Bolzplatz, der erhalten werden soll.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Wohnbebauung des Baugebietes Hasengründlein. Von dieser Bebauung wird die zukünftige Bebauung durch einen Grünkorridor abgegrenzt. Im Westen ist das Planungsgebiet von der Ansbacher Straße (St 2255) sowie einem Lärmschutzwall und Regenrückhaltebecken begrenzt. Im Südwesten, Süden und Südosten schließen Waldflächen (Nadelwald) an, im Osten stellt ein kleiner Bachlauf samt zweireihigem Laubbaumbestand die natürliche Begrenzung des Planungsgebietes dar.

Verkehrerschließung: Das Planungsgebiet wird über die Haupteerschließungsstraße „Am Hasengründlein“ erschlossen, die über die Straßen Schleifweg, Schafäckerlein und Hans-Böckler Straße an die Ansbacher Straße (Staatsstraße St 2255) angebunden ist. Eine fußläufige Verbindung besteht zum „Schellerter Weg“, zum „Schleifweg“, zu „Am Hasengründlein“ sowie zum „Langen Wasen“.

Baum- und Gehölzbestand: Das Planungsgebiet wird durch den Baum- und Gehölzbestand von verschiedenen aufgelassenen Gärten geprägt. Dieser beeinflusst die Bau- und Erschließungsstruktur in hohem Maß. Insbesondere das direkt nördlich der Haupteerschließungsstraße gelegene Gehölz- und Heckenbiotop führt zur versetzten Anlage der zwei Wohnsammelstraßen.

Der aufgelassene Privatgarten südlich der Haupteerschließungsstraße kann nicht erhalten werden, die Schrebergärten ganz im Osten des Planungsgebietes sollen hingegen erhalten werden und öffentliche Nutzungen wie z.B. Kinderspielflächen einfassen.

Die außerhalb des Planungsgebietes im Nordosten gelegenen Baum- und Strauchbestände entlang des Lohmühlgrabens sowie die bis an das Gebiet heranreichenden, hohen Nadelwaldbestände im Osten und Südosten prägen den Gesamteindruck des Landschaftsraumes.

Die bereits mit dem Bau des Gebietes Hasengründlein errichteten schallschützenden Wälle entlang der St 2255, grenzen im Westen das Planungsgebiet räumlich ab, eine Sichtverbindung zum Landschaftsraum westlich der Ansbacher Straße ist nur in den höher gelegenen östlichen Bereichen des Planungsgebietes gegeben.

## 1.6 Immissionsschutz

Die Stadt Neustadt an der Aisch beauftragte das Ingenieurbüro für Bauphysik IFB, Prof. Wolfgang Sorge, Nürnberg mit der Erweiterung und Aktualisierung des Schallschutzgutachtens zum Baugebiet „Hasengründlein“ aus dem Jahr 1993.

Das aktuelle durchschnittliche Verkehrsaufkommen (DTV), hochgerechnet auf das Prognosejahr 2020, beträgt 5.346 KFZ. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die damit verbundenen Immissionen unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte bleiben. Wesentliche Teile des Planungsgebietes bleiben auch nachts, gemessen in einem fiktiven 2. OG unter 45 dB (A), lediglich westlich bis geringfügig östlich des Regenrückhaltebeckens sind Immissionswerte von 45 bis 49 dB(A) anzusetzen, was immer noch innerhalb der Toleranzen liegt.

Durch die aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und der Berechnungen zur Eingriffsregelung vorgenommenen Reduzierungen der Bauflächen entfallen gerade jene 3 Parzellen, die sich bisher im Bereich der noch zu tolerierenden Immissionen (zwischen 45 und 49 dB(A) befunden haben, so dass nun auf keiner Parzelle nachts Immissionen über 45 dB(A) zu erwarten sind.

## 1.7 Ver- und Entsorgung

Wasser und Abwasser

Es besteht Anschluss an die Wasser- und Abwasserversorgung der Stadt Neustadt a.d. Aisch.

Strom

Die Stromversorgung wird vom dem Unternehmen Stadtwerke Neustadt a.d. Aisch GmbH vorgenommen.

Gas

Die Möglichkeit eines Anschlusses besteht, setzt aber eine ausreichende Zahl an Interessenten voraus.

Nahwärme/Fernwärmenetz

In Zeiten der sich ständig verschärfenden Energieeinsparverordnung (EnEV) ist bei Einfamilienhäusern von einem drastisch reduzierten Energieverbrauch auszugehen, was zahlreiche Neubaugebiete in der jüngeren Vergangenheit beweisen. Bauherren können ihren Energiebedarf an sehr vielen verschiedenen Punkten beeinflussen, was zum Teil sehr weit in die Gebäudeplanung hineinreicht. Es stellt sich damit die Frage, ob Konzepte, die mit guter Absicht ein ganzes Quartier mit einer einzigen Form der Energieversorgung ausstatten wollen, aktuell noch nachgefragt werden, da die technische Entwicklung rasant fortschreitet.

Wie bereits bei der Versorgung mit Gas angesprochen, setzt der Bau von Nah/Fernwärmenetzen eine ausreichende Anzahl an Anschlusswilligen voraus. Um dies vorab sicher zu stellen, müsste die zwangsweise Abnahme von Wärme zum Zeitpunkt des Kaufs der Grundstücke vereinbart werden. Es ist zu prüfen, ob diese Vorgabe zumutbar ist, oder ob die individuelle Wahl von Gebäudehülle, Energieträger und Energieerzeugern jedem Bauwerber selbst überlassen werden sollte.

Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den vom Landkreis Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim eingesetzten Entsorgungsbetrieb.

## 1.8 Altlasten

Das Planungsgebiet ist bislang landwirtschaftlich genutzt. Altablagerungen sind in diesem Bereich nicht bekannt.

## 1.9 Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach wurde im Zuge der Beteiligung der Behörden auf den Umstand hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet nördlich des festgesetzten Was-

serschutzgebietes „Stadtpark“ befindet und das Planungsgebiet selbst innerhalb der geplanten weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes liegt.

Aus diesem Grund ist eine besondere Schutzwürdigkeit des Grundwassers zu berücksichtigen. Es soll deshalb auf den Einsatz von Tiefengeothermie innerhalb des Planungsgebietes verzichtet werden. Darüber hinaus wurde bereits im Baugebiet „Hasengründlein“ der Einsatz von Ölfeuerungsanlagen samt der zugehörigen Tankanlagen untersagt. Diese beiden Tatbestände werden im vorliegenden Planungsgebiet zum Schutz des Grundwassers und des Wasserschutzgebietes festgesetzt. Der Einsatz von Wärmepumpen, die nicht auf tiefere Bohrungen angewiesen sind, ist im Einzelfall mit der zuständigen Behörde abzuklären.

## 2. Planungskonzept

---

### 2.1 Städtebauliche Ziele der Stadt Neustadt an der Aisch

#### Planungshistorie

Bereits in den 1990er Jahren wurde das betroffene Gebiet im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs überplant. Die damals angestrebte dichte, flächensparende Bauweise konnte jedoch aufgrund der geringen Nachfrage nicht in vollem Umfang realisiert werden und wurde in mehreren Teilbereichen den Bedürfnissen der Bauwerber angepasst. Mit dem Baugebiet „Neustadt Süd“ wird nun der zweite Teil des ursprünglich überplanten Bereichs in Angriff genommen samt einer Arrondierung im östlichen Bereich. Straßen und Wegeführung sind bereits auf eine weitere Entwicklung eingerichtet. Das Stadtzentrum ist vom neuen Baugebiet „Neustadt Süd“ ca. 2 km entfernt, Schulen und Kindergärten liegen alle in einer Entfernung von maximal 1 km, die weitere bauliche Entwicklung Neustadts in diesem Bereich ist also folgerichtig und bietet für die Bewohnerschaft zumindest was Kindergarten- und Schulwege betrifft, kurze, gefahrfreie Wegeverbindungen.

#### Neues Planungskonzept

Ziel der nun vorliegenden Planung ist die Entwicklung von überschaubaren Quartieren, die gut zonierte und orientierte Bauräume und damit Wohnqualität anbieten, in einer Größe, die den Wünschen der Bauwerber in Neustadt/Aisch entsprechen. Dabei handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser mit Grundstücken zwischen 550 und 650 m<sup>2</sup>.

Durch platzartig gestaltete Wendehämmer entstehen räumliche Höhepunkte. Wesentliches gestalterisches Element des gesamten Planungsgebietes ist die Fortführung der im Hasengründlein begonnenen Allee als Grünzug für Fußgänger bis zum Waldrand. Dies ist die sparsame Weiterentwicklung des Erschließungskonzeptes des Bestandes, unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und der Topographie, verbunden mit einer Akzentuierung der Mitte des Quartiers. Durch diese Grünachse und dem Erhalt des Grünraums zwischen dem Bestand und dem neuen Quartier wird ein Großteil der 69 Grundstücke einem direkt angrenzenden Grünraum zugeordnet.

### 2.2 Städtebauliche Struktur des Bebauungsplans

#### Erschließung

Das Planungsgebiet schließt an das bestehende Baugebiet „Hasengründlein“ an, die Erschließungsstruktur über die zentrale Haupterschließungsstraße „Am Hasengründlein“ ist daher vorgegeben.

Das Erschließungskonzept versucht die Wohnquartiere über möglichst kurze Wege anzubieten sowie einen logischen Abschluss für die Magistrale zu finden.

Dies führte zu einer Fortsetzung des „Hasengründleins“ nur bis zur Möglichkeit, mit Wohnsammelstraßen in ein nördliches und einer südliches Quartier abzuzweigen und daran die Wohnstraßen der Quartiere anzuschließen.

Die Haupterschließungsstraße endet mit der nach Süden abzweigenden Wohnsammelstraße, wird als alleegesäumter Fußweg weitergeführt und am Waldrand an das bestehende Wegenetz angebunden.

Die Wohnstraßen enden im südlichen Teil in 2 Wendehämmern, im nördlichen Teilbereich werden etwas größere Plätze mit Bauminselformen ausgebildet, da hier jeweils eine dritte Gebäudereihe erschlossen wird.

Die Straßenräume sind auf einen Gesamtquerschnitt von 7,5 m ausgerichtet. Dieser Raum wird unterschiedlich genutzt: entlang der Haupterschließung werden öffentliche Stellplätze angeboten, die von Baumstandorten unterbrochen sind. Im Sinne der zukünftigen Errichtung wurden bereits in diesem Stadium mögliche Probleme bei der Ausbildung von abschließenden Bordsteinen in Form von Konstruktionsbereichen mit 20-30 cm Tiefe vorgesehen.

Entlang der Wohnstraßen wurde ein flexibel zu nutzender Randstreifen mit einer Tiefe von rund 2,0 m vorgesehen. Hier soll Fläche für die Zufahrten in die Garagen vorgehalten werden



aber auch die Möglichkeit bestehen, Baumstandorte im öffentlichen Raum vorzuhalten, Grünstreifen auszubilden oder einen zusätzlichen Stellplatz zu entwickeln. Diese flexible Haltung soll vermeiden, dass im Zuge der Umsetzung Änderungen des Bebauungsplans notwendig werden oder im Umkehrfall, die von den Anliegern tatsächlich präferierte Nutzung per Festsetzung ausgeschlossen wäre. Für den Tiefbau ist zu berücksichtigen, dass in diesem Bereich keine Leitungsführung erfolgen kann, da sonst die Option „Baumstandort“ ausgeschlossen wäre.

### **Energetische Optimierung**

Im Zuge der Bebauungsplanung wurde auf die Möglichkeit geachtet, eine energetisch günstige Ausrichtung der Wohngebäude zu ermöglichen. Alle Häuser sind mit einer Trauf- oder Giebelseite nach Südwesten ausgerichtet. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 8 m und einer Attikahöhe von 7 m bei Ausbildung eines Flachdachs wird vermieden, dass die

Wohngebäude sich gegenseitig verschatten. Unter Zuhilfenahme von Verschattungsmodellen wurde die Stellung der Gebäude überprüft und optimiert, so dass hohe aktive und passive solare Gewinne entstehen können.

Der südlich des Planungsgebietes gelegene Wald stellt aufgrund seiner Höhe (20-30 m) ein hohes Verschattungspotenzial dar, das insbesondere im Winter von großer Bedeutung sein wird. Um in dieser Jahreszeit eine Verschattung der Gebäude auszuschließen, sind große Abstände zum Wald notwendig, was eine deutliche Reduzierung der Bauflächen nach sich ziehen würde. Dem stehen geringe Energiegewinne im Winter gegenüber. In der nun vorliegenden Überarbeitung aufgrund der biologischen Untersuchungen und Abwägung des Bedarfs an Ausgleichsflächen wurden im Osten und Süden deutliche Reduzierungen der Bauflächen vorgenommen, die auch das Verschattungsrisiko durch den Baumbestand deutlich mindern.

Die Planung stellt im Sinne der Energieeinsparverordnung darauf ab, dass durch Anpassung mehrerer Parameter eine Optimierung der Gesamtenergiebilanz der Gebäude erreicht werden kann. Die Überlegungen zur Entwicklung eines Fernwärmenetzes sind grundsätzlich unterstützenswert. In der Praxis zeigt sich allerdings in den letzten Jahren, dass aufgrund der stark reduzierten Verbrauchswerte der nach EnEV errichteten Wohngebäude nahezu kein Interesse mehr an Fernwärme Konzepten besteht. Stattdessen versuchen viele Bauherren mit Wärmepumpen, den Heizwärmebedarf sicher zu stellen und verwenden eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung des zum Betrieb der Pumpe notwendigen Stroms sowie zu Deckung des sonstigen Strombedarfs. Da die Vergütungen für die Einspeisung im Netz immer geringer werden, werden auch die Rahmenbedingungen, die für dieses Konzept relevant waren zukünftig an Bedeutung verlieren.

Für den Energieverbrauch eines ganzen Quartiers wären stattdessen große Speichereinheiten wünschenswert, die den Solarstrom der Gewinnstunden speichern und in den Bedarfsstunden bzw. noch besser, in den Bedarfsmonaten abgeben. Ein derartiges Konzept wäre heute innovativ und müsste wissenschaftlich begleitet werden.

### **Städtebau**

Das städtebauliche Konzept geht vom topographischen und ökologischen Bestand aus und versucht diese Parameter bestmöglich in ein städtebauliches Konzept einzubinden. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Entwicklung einer ökonomischen Baustruktur, die im Bereich der Wendehammer platzartige Strukturen mit Aufenthaltsqualität ausbildet, verbunden mit einem Freiflächenkonzept, das möglichst große, zusammenhängende Freiräume anbietet, die vorhandenen Biotopstrukturen integriert und möglichst vielen Grundstücken eine direkte Zuordnung zum Grünraum anbietet. Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist die Entwicklung von gut nutzbaren und zonierbaren Baugrundstücken, die eine günstige Ausrichtung zur Sonne aufweisen.

Ökonomische Aspekte des vorliegenden Konzepts sind das einfache Erschließungskonzept, die Erschließung von 3 Bauzeilen mit einer Erschließungsstraße und die Organisation der Bauflächen ohne Verlustflächen.

## **Grundstücksgrößen und Haustypen**

Die Entwicklung des Wohnbaugebietes „Hasengründlein“ hat gezeigt, dass vorrangig Grundstücke nachgefragt werden, welche für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern geeignet sind. Bei Grundstücksgrößen zwischen 550 und 650 m<sup>2</sup> sollen Wohnsituationen entstehen, die gut geschnittene, ausreichend große und sinnvoll orientierte Freibereiche anbieten. Insgesamt entstehen 69 Einfamilienhäuser mit Garagen und Nebengebäuden, die gut besonnte Gebäude und gut nutzbare Nebengebäude und vom öffentlichen Raum abschirmbare Freibereiche anbieten.

## **Biotope, Grünflächen**

Das Bebauungsplangebiet ist als Abschluss der baulichen Entwicklung im Süden von Neustadt konzipiert. Dabei wird es im Süden und Osten durch die landschaftlichen Elemente des Häckerwalds und des Lohmühlgrabens begrenzt.

Anstelle der im ursprünglichen Wettbewerb vorgesehenen, dominanten Straßenachse soll sich die zentrale Erschließung nun in einem Grünzug fortsetzen, der das Gebiet in zwei Teilbereiche gliedert und der Fußgänger und Radfahrer zum Naherholungsgebiet Häckerwald hinführt.

Die Biotopflächen und Gehölzbestände aufgelassener Gärten sollen teilweise erhalten bleiben und in die Planung einbezogen werden, der Siedlungsrand ist landschaftlich zu gestalten. Am östlichen Rand sollen ein Spielplatz sowie ein bereits vorhandener Bolzplatz Kindern und Jugendlichen zur Verfügung stehen.

### **Allee - Aufwertungsbedarf im Bestand**

Im Baugebiet Hasengründlein wurde eine breite Haupterschließungsstraße angelegt, die durch die beidseitigen Baumpflanzungen einen Alleecharakter erhalten sollte. Leider ist auch nach 20 Jahren bisher keine Allee erkennbar, da die Baumpflanzungen nur spärlich gedeihen. Die straßenbegleitenden Bäume haben im Wesentlichen eine Höhe von rund 5 m und eine Kronendurchmesser von ca. 3,5 m. Um das zentrale Gestaltungselement – die Fortsetzung der Allee entlang der Haupterschließungsstraße - im Baugebiet Neustadt Süd nachvollziehbar umsetzen zu können, müssen entscheidende Nachbesserungen im bestehenden Quartier unternommen werden. Der Zustand der Bäume entlang der Haupterschließungsstraße kann nur auf zu kleine Wurzelräume zurück geführt werden. Dies muss im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zum Baugebiet Neustadt Süd erheblich verbessert werden.

## **Bauabschnitte**

Die Stadt Neustadt an der Aisch möchte sich vorbehalten, nicht die gesamte Fläche in einem Zug zu entwickeln. Vielmehr soll die Möglichkeit bestehen, dem tatsächlichen Bedarf angepasst, zwei Bauabschnitte zu entwickeln. So wird versucht, trotz Flächenverbrauch durch Ausweisung von Bauland die Baunachfrage durch erschlossene aber noch nicht verkaufte Bauflächen zusätzlich anzuheizen. Erst nach Verkauf der Flächen des zweiten Bauabschnittes soll hier mit der Erschließung begonnen werden. Die durch die Biotopflächen und den Grünzug voneinander getrennte Lage der beiden Bauabschnitte und die unabhängig voneinander mögliche Erschließung machen die bauabschnittsweise Umsetzung erst möglich.

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung, Gebäude**

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenze, Festsetzung der Gebäudehöhe und der maximalen Geschosshöhe definiert. Um sicher zu stellen, dass die Anwendung des Art. 6 Abs. 8 Bay BO (regelt die Zulässigkeit von untergeordneten Bauteilen) nicht zu unzumutbaren Verschattungen und starken Gebäudevor- und rücksprüngen führt, wurden die zulässigen Vorbauten auf Balkone und Zwerchhäuser mit einer Gesamttiefe von maximal 1,5 m und Breite von 4 m ( bei Zwerchhäusern) beschränkt.

## Wohngebäude

Alle Wohngebäude werden als zweigeschossige Gebäude vorgeschlagen. Dabei wird die maximale Firsthöhe von Gebäuden mit Satteldach auf 8,0 m Höhe beschränkt, die maximale Wandhöhe, gleichgültig ob Satteldach oder Flachdach wird auf 7,0 m begrenzt. Bezugspunkt sowohl für die Ermittlung der Wandhöhe als auch der Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG). Ziel ist die Höhenentwicklung der Gebäude mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung zu begrenzen, und zwar in der absoluten Höhe.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass das der Bezugspunkt der maximalen First- und Wandhöhe – die Oberkante des EG Fußbodens – maximal 15 cm über dem gemittelten natürlichen Gelände liegen darf. Relevant ist am Ende die tatsächliche Höhe über dem Gelände, gemessen

in Gebäudemitte auf das natürliche Gelände oder das heranzuziehende Straßenniveau. Spielraum für den Bauwerber besteht insofern, als die 7 m Wandhöhe oder 8 m Firsthöhe von mittleren Raum- und Konstruktionshöhen ausgehen.

Bei Ausnutzung dieses Spielraumes kann ein Bauwerber z.B. ein höheres Erdgeschoss zu Ungunsten des Obergeschosses ausbilden, es besteht auch die Möglichkeit höhere oder niedrigere Lufträume über Wohnräumen auszubilden. Es besteht natürlich auch die Möglichkeit die Wandhöhe – respektive Traufhöhe zu unterschreiten und ein steileres Satteldach auszubilden. Bei aller Variabilität in der Gestaltung der Raumhöhen und Dachformen soll sich nie die Situation ergeben, dass die maximale First- oder Wandhöhe über die absolute Höhe von 7,2 m bzw. 8,2m steigt.

Die Beschränkung des Gestaltungsspielraumes des einzelnen Bauwerbers, dient der gegenseitigen Rücksichtnahme und damit der Allgemeinheit.

## Garagen/Nebengebäude

Innerhalb des Baugebietes mussten unterschiedliche Prioritäten bei der Anordnung der Garagen und Nebengebäude gesetzt werden. Garagen und Nebengebäude bilden insbesondere bei den nördlich der zwei Haupterschließungsstraßen gelegenen Grundstücken ein wesentliches raumbildendes Gestaltungselement. Hier wird ein Korridor ausgewiesen innerhalb dessen sich der Bauwerber die Lage im Wesentlichen frei wählen kann. Zusammen mit dem ebenfalls innerhalb der variablen Nebengebäudezone vorgesehenen Hausbaum soll ein Straßenraum entstehen, der vom Wechsel von Nebengebäuden und Hausbäumen geprägt ist.

Entlang der Wohnstraßen wurde auf die maximale Ausnutzung der Grundstücke nach Süden Wert gelegt. Somit wurde das Baufenster der Garagen und Nebengebäude bereits relativ starr festgelegt. Je ein Hausbaum soll auch hier der Verbesserung des Straßenbildes dienen.

Bei allen Garagen und Nebengebäuden wurde versucht, eine für die zukünftigen Gebäude möglichst variable Zuordnung zu ermöglichen. Insbesondere die Frage, ob ein überdachter Zugang zur Garage möglich ist, oder ein Müllraum, ob ein überdachter Freisitz, der von der Gartenseite aus genutzt werden soll oder ein Schuppen für Gartengeräte: alles kann in das Nebengebäude integriert werden. Um die maximale Ausdehnung der Nebengebäude zu vermeiden ist die Grundfläche des Garagen/Nebengebäudes auf 54 m<sup>2</sup> beschränkt.

## Dachform

Die Wahl der Dachform ist dem Bauwerber grundsätzlich freigestellt. Die zu Grunde zu legenden Wohnflächen von rund 180 bis 250 m<sup>2</sup> je Einfamilienhaus und die damit notwendige Zweigeschossigkeit führen fast zwangsläufig zu Baukörpern, die nur wenig Dachneigung erhalten können. Eine „fränkische Bauweise“ mit steilem Dach ist mit einem eingeschossigen Baukörper und ausgebautem Dach in vielen Fällen ebenfalls möglich, durch die strikte nachbarschützende Begrenzung der First- und Wandhöhe der Gebäude wäre dies jedoch mit geringeren Wohnflächen verbunden.

Im Rahmen der Diskussion um Energiesparhäuser und energetisch optimierte Siedlungsgebiete zeigt sich immer deutlicher, dass aktive und passive Solareinträge nur mit flachen oder sehr flach geneigten Dächern möglich sind.

Da bei einem Pultdach die Wandhöhe der Firsthöhe entspricht, würde dies die Wahrscheinlichkeit der Verschattung des Nachbarn erhöhen. Pult- und Flachdächer müssen deshalb eine Wandhöhe bzw. Firsthöhe oder Attikahöhe von maximal 7 m einhalten. Innerhalb der vorgegebenen Höhen bleibt es ansonsten bei der Freiheit der Dachform. Falls Walmdächer gewünscht werden, was die Planung nicht intendiert, gelten dieselben Anforderungen wie an Satteldächer.

## 2.4 Verkehr

### Fahrverkehr

Im gesamten Baugebiet werden Straßenbreiten von 5,5 m vorgeschlagen. Bei dieser Straßenbreite behindert ein parkendes oder haltendes Fahrzeug den Verkehr nicht. Zudem kann bei entgegenkommendem Verkehr auf den Wohnstraßen auf einen 1 m breiten, öffentlichen Schotterrasenstreifen beidseits der Straße ausgewichen werden.

Entlang der zwei HAUPTerschließungsstraßen werden 19 öffentliche Stellplätze vorgesehen sowie weitere 5 öffentliche Stellplätze entlang der Platzräume im östlichen Teil des Baugebietes.

Ziel der Planung ist eine hohe räumliche Qualität der öffentlichen Flächen, die den Rahmen für qualitativvolles Wohnen bieten.

### Ruhender Verkehr

Die Garagen wurden mit einem Abstand von 5 m zum Straßenraum vorgesehen, dies ermöglicht ein Abstellen der Fahrzeuge auf dem Grundstück und hält somit den Straßenbereich frei. Im südlichen Teil des Wohngebietes werden 2 Wendehämmer als Plätze ausgebildet um die sich 3 bis 4 Wohnhäuser gruppieren. In der Mitte jedes Wendehammers ist ein Baum vorgesehen. Im nördlichen Teil des Baugebietes entstehen zwei weitere öffentliche Plätze, die je 2 bis 3 Stellplätze aufweisen. Mittig sind zwei Platzbäume vorgesehen. Durch die Ausweisung von insgesamt 24 öffentlichen Stellplätzen entlang der HAUPTerschließungsstraßen sowie der öffentlichen Plätze wird auch dem Besucherparken genüge getan.

### Fußwege

Entlang der Süd- und Ostgrenze des Wohnbaugebietes verläuft ein Fuß- und Wanderweg. An diesen soll das Fußwegenetz des Baugebietes angeschlossen werden. Dies erfolgt durch einen mittig verlaufenden Fußweg in Verlängerung der HAUPTerschließung „Am Hasengründlein“ sowie Fußwege in Verlängerung der jeweiligen Wohnstraßen. Im nördlichen Teil des Baugebietes wird zudem eine weitere Fußwegeverbindung geschaffen, welche zwei Wohnstraßen miteinander verbindet.

Die angrenzenden Feld- und Waldflächen können somit leicht erreicht werden und stehen der Wohnbevölkerung zur Naherholung zur Verfügung.

## 2.5 Flächenzusammenstellung

Flächen	Summe	Gesamtsumme	%
		m <sup>2</sup>	
<b>Nettowoohnbauland</b>		<b>43.959 m<sup>2</sup></b>	<b>45,18</b>
Straßen, Plätze; öffentliche Stellplätze	6.768 m <sup>2</sup>		6,96
Fußwege neu	718 m <sup>2</sup>		0,74
Fußwege wassergebunden	1.349 m <sup>2</sup>		1,39
Mischfläche	1.177 m <sup>2</sup>		1,21
Öffentliche Grünflächen mit Zweckbest.	5.359 m <sup>2</sup>		5,51
Grünflächen mit Bindungen incl. RÜB	23.562 m <sup>2</sup>		24,22
Grünflächen mit Schutzmaßnahmen	14.395 m <sup>2</sup>		14,80
<b>Verkehrs- / Gemeinschaftsflächen</b>	<b>53.328 m<sup>2</sup></b>	<b>53.333 m<sup>2</sup></b>	<b>54,82</b>
<b>Gesamtfläche ( Bruttobauland )</b>		<b>97.292 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00</b>

### 3. Grünordnung

---

#### 3.1 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur

und Landschaft zu erwarten sind. Nach §1a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt.

#### 3.2 Ermittlung des Eingriffs

Die Bewertung des vorhandenen Bestands in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Listen 1a bis 1c in dessen Anhang.

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche sind folgende Vegetationsbestände betroffen (siehe auch Tabelle 1: Bestandsaufnahme):

- Landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche
- Landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenfläche
- Aufgelassene Gärten und bisheriger Siedlungsrand
- Wiese auf Feuchtstandort mit angrenzendem Quellbereich
- Flächige Gras- und Krautflur auf Fl.Nr. 2240

Gemäß Leitfaden werden die jeweils betroffenen Teilflächen des Geltungsbereichs in Tabelle 1 den „Gebieten mit mittlerer bzw. hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie II bzw. III) zugeordnet.

Außerdem werden die geplanten Bauflächen nach der zu erwartenden Bodenversiegelung als „Gebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ B) eingeordnet. Somit sind in der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Seite 13 des Leitfadens) die Werte der Felder B II bzw. B III maßgebend.

Bei Berücksichtigung der jeweiligen Kompensationsfaktoren und deren Reduzierung durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich gemäß Tabelle 2 (Ermittlung erforderlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) ein Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen von insgesamt 28.361 m<sup>2</sup>. Damit wird auf einer Fläche dieser Größe eine ökologische Aufwertung erforderlich.

#### 3.3 Ausgleich

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A4 zum Nachweis des ermittelten Ausgleichserfordernisses werden auf den un bebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Dort werden insgesamt 15.448 m<sup>2</sup> als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Mit den **Maßnahmen A1 bis A3** sollen Teilflächen der bisherigen Acker- und intensiv genutzten Wiesenfläche zu artenreichem Dauergrünland entwickelt und darin teilweise feldgehölzartige Bepflanzungen angelegt werden. Daneben werden Pflanzungen von Bäumen im Bereich des zentralen Grünzugs und von Hochstamm-Obstbäumen in anderen Bereichen vorgesehen. Die konkrete Ausführung soll vor Beginn der Umsetzung konkretisiert werden.

Bei den vorgesehenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um Randflächen der Grundstücke des geplanten Baugebiets. Durch die Hanglage und durch den ungünstigen Flächenzuschnitt sind sie für eine weitere landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet.

Die **Ausgleichsmaßnahme A4** befindet sich im Bereich ehemaliger Gärten am Waldrand im östlichen Teil des Geltungsbereichs. In diesem Bereich sollen noch bestehende Einzäunungen

entfernt, die vor allem am Rand vorhandenen Gehölzbestände erhalten und im zentralen Bereich eine Obstwiese aus Obstbaum-Hochstämmen regionaltypischer Sorten ergänzt werden. Mit den Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A4 kann das ermittelte Erfordernis an Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig nachgewiesen werden, da ein restliches Ausgleichserfordernis von 12.913 m<sup>2</sup> verbleibt.

Daher werden zusätzliche ökologische Aufwertungsmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 275, Gmkg. Obernesselbach vorgesehen. Dieses Flurstück umfasst neben einer Ackerfläche auch extensiv genutzte Wiesenflächen sowie am Westrand eine gepflanzte Hecke und eine Pappelgruppe. Der im Osten entlangführende Feldweg wird durch einen langgezogenen Trockenstandort an einem Feldrain begleitet, der u.a. Feld-Mannstreu (*Eryngium campestre*) und Rispen-Flockenblume (*Centaurea stoebe*) als kennzeichnende Arten aufweist.

Als **Ausgleichsmaßnahme A5** soll der größte Teil der Ackerfläche im Umfang von 12.361 m<sup>2</sup> in eine extensiv genutzte Wiese umgewandelt werden. Dies soll auch dazu dienen, die angrenzende trockenheitsverträgliche Vegetation in ihrem Bestand zu sichern und möglichst in die ehem. Ackerfläche hinein zu erweitern.

Da der Streifen der trockenheitsverträglichen Saumvegetation sehr schmal ist, werden zusätzliche Maßnahmen zu seiner Sicherung und Weiterentwicklung empfohlen. Zudem kann auch extensiv bewirtschaftetes Grünland Deckung und Brutplatz für Feldlerchen bieten.

Vorschlag zur Umsetzung: Die Entwicklung zum Grünland soll nicht durch Ansaat, sondern durch Selbstbegrünung erfolgen. Zur Deckung für Wildtiere und Insekten soll die maximal zweimalige Mahd pro Jahr nicht vollständig erfolgen. Jährlich wechselnde Brachestreifen im Umfang von 20 % der Gesamtfläche sind davon auszunehmen. Auf der Ausgleichsfläche sowie auf dem angrenzenden wegebegleitenden Streifen ist das Mähgut abzufahren. Das Mulchen und Düngen der Flächen sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.

Zur Verbesserung des Biotopverbunds zwischen den Waldgebieten des Vogelschutzgebiets "Südlicher Steigerwald" soll die Anlage eines Feldgehölzes als "Trittstein" erfolgen. Dabei ist gebietstypisches (autochthones) Pflanzmaterial zu verwenden.

Sämtliche erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung der geplanten Bauflächen nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig. Bei der Verwendung von Ansaatmischungen ist dafür Saatgut gemäß RSM 8.1.3 „Rasensmischung für magere Standorte“ zu verwenden. Auf Teilflächen soll alternativ auch das Ausbringen von Blühflächenmischungen möglich sein, die ein großes Blütenangebot für Bienen und andere Insekten bieten

#### 4. Grundbesitz/Umlegung

---

Es befinden sich alle Grundstücke im Besitz der Stadt Neustadt a.d. Aisch. Ein Umlegungsverfahren ist deshalb nicht notwendig.

## G UMWELTBERICHT

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Rand der Stadt Neustadt an der Aisch im Anschluss an die Staatsstraße St 2255 (Ansbacher Straße).

Er umfasst ca. 9,8 ha. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnbaugebiets mit einer Zufahrt von der Straße „Am Hasengründlein“ (ca. 5,5 ha) sowie von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (ca. 1,3 ha).

Durch die geplante Bauleitplanung soll eine angemessene Gebietsentwicklung sichergestellt werden. Zudem wird die Stadt Neustadt an der Aisch der anhaltenden Nachfrage nach Bauland mit der Ausweisung des Baugebietes „Neustadt Süd“ gerecht.

### 1.2 Gesetzliche und planerische Vorgaben

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a.d. Aisch sieht im Geltungsbereich bereits weitestgehend Wohnbauflächen vor.

### 1.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen der Planung

Der Geltungsbereich befindet sich in Höhenlagen von 326 bis 357 m ü. NN, so dass deutliche Geländeneigungen nach nordwestlichen bis östlichen Richtungen auftreten.

Der Geltungsbereich wird von der Staatsstraße St 2255 (Ansbacher Straße) im Westen und vom bestehenden Baugebiet „Hasengründlein“ im Norden begrenzt. Im Übrigen schließen sich Wald und der mit Gehölzbeständen gesäumte Lauf des Lohmühlgrabens an.

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter:

#### **Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)**

##### Beschreibung:

Lärmimmissionen sind im Geltungsbereich insbesondere durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße St 2255 (Ansbacher Straße) möglich. Ein vorhandener Lärmschutzwall verläuft am Rand des Baugebiets „Hasengründlein“. Empfindliche bzw. schützenswerte Nutzungen, wie z.B. Wohnen, bestehen im Geltungsbereich bislang nicht. Ein Bolzplatz befindet sich am Waldrand.

Der Geltungsbereich wird bislang wie auch der angrenzende Wald in gewissem Rahmen für die örtliche Naherholung genutzt.

##### Baubedingte Auswirkungen:

Die während der Bauzeiten zu erwartende, vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereich ist als unerheblich zu bewerten. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die Straße „Am Hasengründlein“.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Für die Naherholungseignung des Ortsrandbereichs sind Veränderungen zu erwarten, die jedoch durch die Neugestaltung des Geltungsbereichs mit einem Grünzug und randlichen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Stadt Neustadt an der Aisch beauftragte das Ingenieurbüro für Bauphysik IFB, Prof. Wolfgang Sorge, Nürnberg mit der Erweiterung und Aktualisierung des Schallschutzgutachtens zum Baugebiet „Hasengründlein“ aus dem Jahr 1993.

Das aktuelle durchschnittliche Verkehrsaufkommen (DTV), hochgerechnet auf das Prognosejahr 2020, beträgt 5.346 KFZ. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die damit verbundenen Immissionen unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte bleiben. Wesentliche Teile des Planungsgebietes bleiben auch nachts, gemessen in einem fiktiven 2. OG unter 45 dB (A), lediglich westlich bis geringfügig östlich des Regenrückhaltebeckens sind Immissionswerte von 45 bis 49 dB(A) anzusetzen, was immer noch innerhalb der Toleranzen liegt.

Durch die aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und der Berechnungen zur Eingriffsregelung vorgenommenen Reduzierungen der Bauflächen entfallen gerade jene 3 Parzellen, die sich bisher im Bereich der noch zu tolerierenden Immissionen (zwischen 45 und 49 dB(A) befunden haben, so dass nun auf keiner Parzelle nachts Immissionen über 45 dB(A) zu erwarten sind.

Einwirkungen durch Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf der Staatsstraße St 2255 (Ansbacher Straße) sind im Geltungsbereich durch die Abstände der geplanten Wohnbebauung unerheblich.

## **Schutzgut Klima/ Luft**

Beschreibung:

Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur beträgt im Änderungsbereich ca. 8°C, der Niederschlag ca. 650 mm im Jahr. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb einer Kaltluft-Abflussbahn.

Die lufthygienische Situation im Geltungsbereich und seines Umfelds wird insbesondere durch die Emissionen des Straßenverkehrs, Hausbrand im Winterhalbjahr sowie durch regionale Belastungen beeinflusst.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf den festgesetzten Bauflächen ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Da der Versiegelungsgrad im Rahmen des vorhandenen Siedlungsbereichs nur unwesentlich erhöht wird und die geplante Siedlungsfläche gut gegliedert werden soll, wirkt sich die Planung auf das lokale Geländeklima und klimatische Austauschfunktionen nicht erheblich aus.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die durch den Betrieb der Gebäude und durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr verursachten Emissionen in die Luft sind insgesamt mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

## **Schutzgut Boden**

Beschreibung:

Gemäß der geologischen Karte liegt der Geltungsbereich im Bereich des Blasen- und des Coburger Sandsteins sowie der Lehrbergsschichten. Daher ist teils mit sandigen, teils mit schwe-



ren, tonigen Böden zu rechnen. Genauere Kenntnisse zum Untergrund bestehen derzeit nicht, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt.

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung ist aufgrund der vorhandenen Geländesituation mit deutlichen Erdbewegungen, insbesondere Abgrabungen, zu rechnen.

Während der Bauzeit besteht ein erhöhtes Potenzial für eine Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe von Baumaschinen, die durch gezielte Maßnahmen zu vermeiden ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Planung wird im Geltungsbereich eine Überbauung und Versiegelung von insgesamt ca. 1,9 Hektar ermöglicht. Dabei ist mit dem Verlust offenen, fruchtbaren Bodens, der natürlichen Bodenfunktionen (Filterung, Pufferung) und der Versickerungsfähigkeit durch die Bebauung mit Gebäuden, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Erschließungsstraße zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Beim Betrieb der baulichen Anlagen ist aufgrund der geplanten Wohnnutzungen nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Die geltenden gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz sind dabei jedoch einzuhalten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Nutzungen, die im Geltungsbereich durch die Planung ermöglicht werden, mittels verbindlicher Festsetzungen möglichst gezielt zu vermeiden und im Übrigen mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

## **Schutzgut Wasserhaushalt**

Beschreibung:

Im Geltungsbereich bestehen zwei künstlich angelegt, naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken als oberirdische Gewässer. Unmittelbar am südlichen Rand besteht die Multernquelle, die den Ursprung des gleichnamigen Bachlaufs bildet. In deren Umfeld deutet sie Vegetation auf feuchte Bodenverhältnisse hin.

Für den Geltungsbereich bestehen derzeit keine weiteren Erkenntnisse zum Grundwasserstand.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit besteht ein erhöhtes Potenzial für eine Grundwassergefährdung durch den möglichen Eintrag wassergefährdender Stoffe von Baumaschinen, das durch gezielte Maßnahmen zu vermeiden ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Planung wird im Geltungsbereich eine Überbauung und Versiegelung von insgesamt ca. 1,9 Hektar ermöglicht. Dabei ist mit dem Verlust offenen, fruchtbaren Bodens, der natürlichen Bodenfunktionen (Filterung, Pufferung) und der Versickerungsfähigkeit durch die Bebauung mit Gebäuden, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Erschließungsstraße zu rechnen. Aus den versiegelten Flächen ist ein beschleunigter Anfall von Niederschlagswasser zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Beim Betrieb der baulichen Anlagen ist aufgrund der geplanten Wohnnutzungen nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasserhaushalt durch die Nutzungen, die im Geltungsbereich durch die Planung ermöglicht werden, mittels verbindlicher Festsetzungen möglichst gezielt zu vermeiden und im Übrigen mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Beschreibung:

Im Geltungsbereich und in seiner näheren Umgebung befindet sich kein NATURA 2000-Gebiet (FFH-, Europäisches Vogelschutzgebiet) im Sinne von § 32 des Bundesnaturschutzgesetzes. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Als Biotop der amtlichen Biotopkartierung besteht ein Gehölzbestand in einem aufgelassenen Garten (BK 6429-109-006).

Der Vegetationsbestand stellt sich im Geltungsbereich wie folgt dar:

Im Zuge einer Bestandserhebung im Frühjahr 2014 wurde der Vegetationsbestand im Geltungsbereich auf der Grundlage einer Bestandsvermessung erfasst und in der beiliegenden Abb. 1 dargestellt.

Demnach bestehen darin drei zusammenhängende Gartengrundstücke, die allesamt aufgelassen sind und die sich teilweise zu Biotopkomplexen weiterentwickelt haben.

Ansonsten bestehen neben der Ackernutzung auf Flst. Nr. 2216 und der Gras- und Krautflur mit beginnender Verbuschung auf Flst. Nr. 2240 insbesondere intensive Grünlandnutzung.

Die Bewertung der betroffenen Vegetationsbestände erfolgt im Rahmen der Bearbeitung der Eingriffsregelung mittels beiliegender Tabelle 1 entsprechend des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Umwelt" des Bayer. Umweltministeriums. Dementsprechend weisen die Vegetationsflächen im Geltungsbereich insgesamt eine überwiegend mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) auf. Dabei bezieht die Gesamtbewertung gemäß Leitfaden mehrere natürliche Schutzgüter mit ein.

Der Quellbereich der Multernquelle am südlichen Rand des Geltungsbereichs und ein darin anschließender Bestand an feuchter Hochstaudenflur wurde mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III) bewertet. Als vorhandene Gewässer besitzen die beiden vorhandenen, naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken Bedeutung für Amphibienvorkommen.

Im Zuge der Erstellung der naturschutzfachlichen Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das faunistische Lebensraumpotenzial ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass vor allem die vorhandenen Gehölzbestände natürlichen Lebensraum für die streng geschützte Tierarten im Geltungsbereich darstellen. Daneben wurde vor allem im westlichen Regenrückhalteteich ein Amphibienvorkommen festgestellt, dessen Wanderungsbewegungen ebenfalls zu berücksichtigen sind.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zu berücksichtigen, dass zur Baufeldfreimachung ggfs. erforderliche Rodungen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres durchzuführen sind.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Planung ist im Geltungsbereich ein entsprechender Lebensraumverlust für die Pflanzen- und Tierwelt durch Überformung, Bebauung und Versiegelung zu erwarten. Damit wird es erforderlich, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und daraus abgeleitete Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Betrieb der geplanten baulichen Anlagen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere erkennbar, sofern ausreichende Wanderkorridore für Amphibien aufrechterhalten werden und Ersatzlebensräume für die Dorngrasmücke gestaltet werden.

Insgesamt sind durch die Planung Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, die allerdings mit gezielten Maßnahmen und Vorkehrungen vermieden bzw. ausgeglichen werden sollen.

### **Schutzgut Landschaft**

#### Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Stadtrand von Neustadt a.d. Aisch und soll den Siedlungsbereich zum Häckerwald hin abschließen. Das Ortsbild ist hier geprägt durch den angrenzenden Waldrand sowie durch den benachbarten Taleinschnitt des Lohmühlgrabens.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit sind vorübergehende Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds im Zuge der Bautätigkeit zu erwarten.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung bewirkt eine erhebliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds in diesem Ortsrandbereich.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird an dieser Stelle ein neuer Ortsrand geschaffen,, was besondere Anforderungen an dessen Gestaltung stellt.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

- keine -

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft mit mittlerer Erheblichkeit bewertet, wenn die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen im Orts- und Landschaftsbild durchgeführt werden.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Beschreibung:

Im Geltungsbereich sind keine wesentlichen Kultur- und Sachgüter bekannt.

#### Auswirkungen:

Durch die Planung entstehen keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter.

### **Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern Mensch, Luft/Klima, Boden und Wasserhaushalt bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten.

## **1.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist voraussichtlich keine erhebliche Veränderung des vorhandenen Umweltzustands im Geltungsbereich zu erwarten.

## 1.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung und Verringerung oben genannter, nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen vorgesehen, die in die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan einfließen:

### Schutzgut Boden

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung und zur wasserdurchlässigen Gestaltung eines Teils der Stellplätze aufgenommen.

Auch während der Bauzeit sind Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe zu ergreifen.

### Schutzgut Wasserhaushalt

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Wasserhaushalt werden Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung und zur wasserdurchlässigen Gestaltung eines Teils der Stellplätze aufgenommen.

Auch während der Bauzeit sind Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe zu ergreifen.

### Schutzgüter Pflanzen/ Tiere, biologische Vielfalt

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten (baumhöhlen- und baumbrütende Arten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Rodung von Bäumen und Sträuchern zur Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres durchzuführen.

Als Maßnahme zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen wird die ökologische Aufwertung auf gekennzeichneten Flächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 Baugesetzbuch wurde die Erfordernis ökologischer Aufwertungsmaßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft auf einer Fläche von insgesamt 28.361 m<sup>2</sup> ermittelt.

Durch festgesetzte Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Randbereiche des Baugebiets mit der Anlage extensiv gepflegter Wiesen und der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern kann der geplante Eingriff teilweise im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Allerdings kann damit die ermittelte Erfordernis an Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig nachgewiesen werden, so dass eine restliche Ausgleichserfordernis von 12.913 m<sup>2</sup> verbleibt, die an anderer Stelle im Stadtgebiet nachgewiesen werden soll.

Dazu werden gezielte ökologische Aufwertungsmaßnahmen auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 275, Gmkg. Obernesselbach vorgesehen, die den verbleibenden Ausgleichsbedarf abdecken.

### Schutzgut Landschaft

Durch vorhandene Gehölzbestände und Waldflächen ist das geplante Baugebiet bereits gut in den Landschaftsraum eingebunden. Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wird neben der Erhaltung von Vegetationsbeständen auch punktuell eine gezielte Eingrünung vorgesehen.

## 1.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Standort des geplanten Vorhabens schließt an ein vorhandenes Baugebiet an und entspricht dem baulichen Entwicklungskonzept, das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a.d. Aisch zugrundeliegt. Es stellt den zweiten Bauabschnitt aus einem städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahr 1992 dar. Aufgrund dieser langfristigen Vorbereitung dieser baulichen Entwicklung kommen anderweitige Standorte nicht in Betracht.

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit bestünde darin, mehr Wohneinheiten im Geltungsbereich festzusetzen. Dies würde die Betroffenheit des Schutzguts Pflanzen/ Tiere, biologische Vielfalt deutlich erhöhen und auch zu einer überproportional höheren Ausgleichserfordernis führen.

### 1.7 **Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung), der Projektunterlagen sowie mittels eigener Bestandserhebungen erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Sie lehnt sich an den Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis" der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums an.

Bei der Bestandsbewertung der Schutzgüter Mensch, Boden und Wasserhaushalt sowie Pflanzen und Tiere wurden aufgrund der bislang lückenhaften Datenbasis teilweise Abschätzungen aus vorliegenden Datenwerken vorgenommen.

### 1.8 **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Gemäß § 4c des Baugesetzbuchs sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Eine Überprüfung der Überwachung der Pflanzaufgaben und –gestaltungsmaßnahmen soll 2 Jahre nach Durchführung der Baumaßnahme erfolgen.

### 1.9 **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die vorliegende Planung soll die Verwirklichung eines Wohngebiets am südlichen Ortsrand von Neustadt a.d. Aisch ermöglicht werden. Dabei handelt es sich um einen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereich mit einzelnen aufgelassenen Gärten an der Staatsstraße St 2255 (Ansbacher Straße).

Gegenstand der Planung ist die Ausweisung von ca. 5,5 ha Bauflächen einschließlich Zufahrt.

Für den Geltungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Darauf aufbauend wurden im Rahmen der Konfliktdanalyse die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen und Tiere, Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Auswirkungen sowie zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe werden im weiteren Verfahren Maßnahmen und Vorkehrungen entwickelt, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan einfließen.

**Architekten**  
**Margeritenweg 7**  
**tel 09104 / 897989**

**Franke und Messmer**  
**91448 Emskirchen**  
**fax 09104 / 897988**

**Landschaftsarchitekt**  
**Venusweg 11**  
**tel 0911 / 76 662 0**

**Edgar Tautorat**  
**90763 Fürth**  
**fax 0911 / 76 662 10**

**H ANLAGEN**

Textliche Bearbeitung der Eingriffsregelung (3 Seiten)

**Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans  
mit integriertem Grünordnungsplan (Planblatt)**

Karte 1 Grünordnung: Bestandsaufnahme	M 1/2000
Karte 2 Grünordnung: Bestandsbewertung	M 1/2000
Karte 3 Grünordnung: Eingriffsbewertung	M 1/2000
Karte 4 Grünordnung: Ausgleichsmaßn. auf Fl.Nr. 275, Gmkg. Obernesselbach	M 1/2000

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ÖFA, Diplom Biologen, Schwabach  
Schalltechnische Untersuchungen IB IFB, Prof. Sorge, Nürnberg Bericht Nr. 12.302.1