

STADT NEUSTADT/AISCH

BEBAUUNGSPLAN NR. 38 „KLINGER I / KLEINERLBACH“

1. ÄNDERUNG

FASSUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES



IM APRIL 2012

**ARCHITEKTEN FRANKE UND MESSMER
MARGERITENWEG 7
91448 EMSKIRCHEN**

**KERSTIN GRUBER LANDSCHAFTSARCHITKTIN
WILHELMSTRASSE 41
91413 NEUSTADT/AISCH**

PLANDARSTELLUNG

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan; Geländeschnitt

Deckblatt		
Inhaltsverzeichnis	1	
A	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	2-3
B	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	
1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4-5
1.1	Zulässige Nutzungen	
1.2	Dachgeschoss	
1.3	Höhenlage	
1.4	Firsthöhe bei Flachdach	
1.5	Stellplätze und Zufahrten	
1.6	Baukörper innerhalb der Baugrenzen	
1.7	Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden	
2	Gestaltung (i.V. mit Art. 91 BayBO)	5-7
2.1	Dachdeckung	
2.2	Dachflächenfenster und Solar- und Photovoltaik Elemente	
2.3	Dachüberstände	
2.4	Stellplatzflächen und private Zufahrten	
2.5	Ausschluss	
3	Grünordnung	6-9
3.1	Zu erhaltende Bäume und Gehölze	
3.2	Private Grünflächen	
3.3	Öffentliche Grünflächen	
3.4	Pflanzgebote	
3.5	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	
C	HINWEISE DURCH PLANZEICHEN	10
D	HINWEISE DURCH TEXT	11
E	VERFAHRENSVERMERKE	12
F	BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT	13-28
G	ANLAGEN	
	Karte 1 zum Grünordnungsplan : Erfassung von Natur und Landschaft	
	Karte 2 zum Grünordnungsplan : Bewertung von Natur und Landschaft	
	Karte 3 zum Grünordnungsplan : Ermittlung des Eingriffes	
	Karte 4 zum Grünordnungsplan : Flächennachweis für Vermeidung und Ausgleich	
	Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan	
	Rahmenplan aus dem Jahr 2005	
	Haustypen und deren Höhenentwicklung	
	Übersicht der geplanten Bauabschnitte	
	Auszüge aus dem Immissionsschutzgutachten IB Prof. Sorge, Nürnberg	
	Faunistische Erhebungen zum Rahmenplan Neustadt-Ost/Kleinerlbach von Büro Meßlinger	




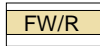
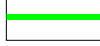













Die Stadt Neustadt erlässt aufgrund

- § 2 Abs.1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl.I S. 1509)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, Bay RS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs.4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66).....
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 38 „Klinger I / Kleinerlbach“ für ein Gebiet östlich des Mühlgründleins und südlich angrenzend an Kleinerlbach (Ortsabrundung) als **S a t z u n g**.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1		Geltungsbereich
1.1		Grenze des Geltungsbereiches
2		Art der baulichen Nutzung
2.1		allgemeines Wohngebiet (Klinger I)
2.2		allgemeines Wohngebiet (Gliederung der Art der zulässigen Nutzung nach §1 Abs4 BauNVO)
2.3		Mischgebiet (Kleinerlbach)
3		Maß der baulichen Nutzung
3.1		Grundflächenzahl; z.B. maximal 0,3
3.2		Geschossflächenzahl; z.B. maximal 0,4
3.3		Baugrenze
3.4		Festsetzung der maximalen Grundfläche der Garagen/Nebengebäude (Lage innerhalb des vorgegebenen Raumes frei wählbar); z.B. 50 m²
3.5		Maßangabe in Metern
3.6		maximale Zahl der Vollgeschosse (zulässig sind auch Gebäude mit I+D, also einem Obergeschoss als zweites Vollgeschoss im steilgeneigten Dach – Fränkischer Haustyp; Darstellung von Haustypen und deren Höhenentwicklung siehe Anlage)
3.7		Abgrenzung nach der Art der Nutzung (gem. §1 Abs.4Satz1 BauNVO)

4		Bauweise
4.1		Gebäude im Bereich WA 1 und WA 2 : maximale Firsthöhe : 8,7 m für alle Gebäude mit zwei Vollgeschossen
4.2		Wohngebäude im Bereich Kleinerlbach : Dachform Satteldach, Neigung zwischen 30° und 50°
5		Verkehrsflächen
5.1		öffentliche Straßenverkehrsfläche
5.2		Fuß- und Radweg
5.3		Straßenbegrenzungslinie
5.4		Besucherstellplätze
5.5		Flächen für Garagen und Nebengebäude
6		Grünordnung
6.1		öffentliche Grünfläche
6.2		landwirtschaftlich genutzte Fläche
6.3		zu pflanzende Bäume, siehe textl. Festsetzungen zu Pflanzraum und Baumauswahl
6.4		zu pflanzende Hecken
6.5		zu erhaltender Baum
6.6		zu pflanzende Bäume auf Privatgrund, Standort ist innerhalb der Zone frei zu wählen
6.7		Spielplatz
6.8		Regenrückhaltung
6.9		Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebietes
6.10		nicht überbaubares Grundstück bzw. Teilgrundstück
7		Sonstiges
7.1		Versorgungsanlage Elektrizität

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung , Bauweise

1.1 Zulässige Nutzungen

WA 1 Bereich Klinger I

Alle innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 Abs.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen sind zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr.5) werden ausgeschlossen.

WA 2 Bereich Nähe Gewerbe und Reitstall

Um Immissionskonflikte zu vermeiden wird eine Gliederung des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. In dem mit Perlenkette abgegrenzten Bereich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbe sowie Reitstall wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauNVO normalerweise zulässigen Wohngebäude hier nicht zulässig sind. Alle anderen Nutzungen eines WA sind zulässig – lediglich die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr.5) werden auch hier ausgeschlossen.

MI Bereich Kleinerlbach

Die ausgewiesenen Flächen stellen die Ergänzung und Abrundung des bestehenden Dorfgebietes in Form eines Mischgebietes (MI) dar.

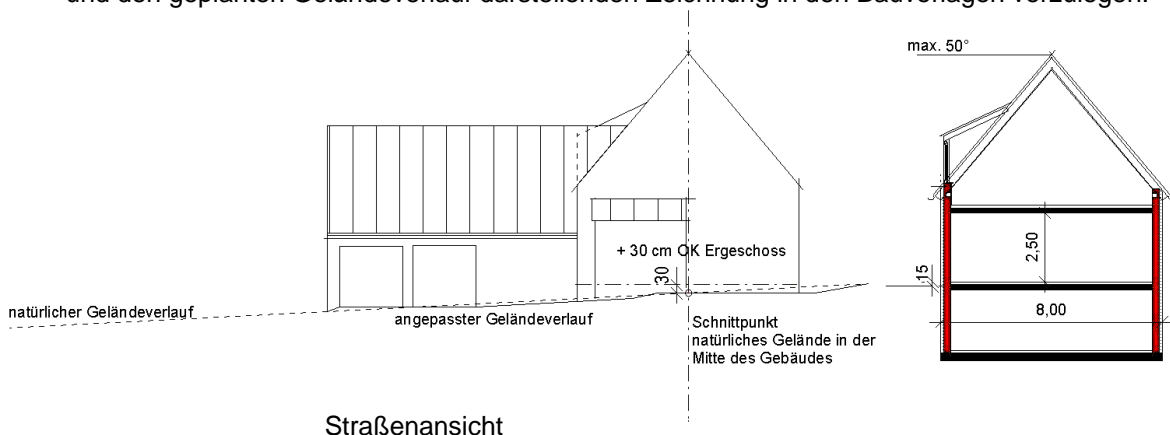
Die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 6 BauNVO, mit der Maßgabe, dass die notwendigen Immissionsschutzabstände zur Wohnbebauung Klinger I bzw. der Wohnbebauung des bestehenden Dorfgebietes eingehalten werden. Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten (§6 Abs.2 Nr.7 und 8 BauNVO). Die in § 6 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig dargestellten Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3Nr.2 werden ebenfalls ausgeschlossen.

1.2 Dachgeschoss

Bei Wohngebäuden mit einem 2. Vollgeschoss als Normalgeschoss sind Dachaufbauten (Gauben) ausgeschlossen. Die Ausbildung eines Kniestockes sowie der Bau von Dachgauben ist nur bei Gebäuden mit I+D (2. Vollgeschoss im Dachgeschoss) zulässig.

1.3 Höhenlage

Die Hauptgebäude sind gemittelt - bezogen auf die Gebäudelänge - in das natürliche Gelände einzuplanen. Als Bezugspunkt dient die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG), die straßenseitig (vgl. Schemaskizze) max. 30 cm über dem natürlichen Gelände (Geländepunkt an der straßenseitigen Hausfassade) liegen darf. Die Höhenlage ist in einer den natürlichen und den geplanten Geländeverlauf darstellenden Zeichnung in den Bauvorlagen vorzulegen.



1.4 Firsthöhe bei Flachdach

Die festgesetzte maximale Firsthöhe der Wohngebäude gilt bei Ausbildung eines Flachdaches für die Oberkante der Attika.

1.5 Stellplätze und Zufahrten (siehe auch 2.4)

Die Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt/Aisch ist einzuhalten. Für Wohngebäude sind nachzuweisen:

Wohnungen bis 70 m ²	1 Stp.
Wohnungen über 70 und 100 m ²	1,5 Stp.
Wohnungen über 100 bis 160 m ²	2 Stp.
Wohnungen über 160 m ²	3 Stp.

Zur Berechnung der Fläche der Wohnung werden alle Räume mit Ausnahme der Keller-, Speicher- und Abstellräume, die kein Aufenthaltsraum im Sinne der baurechtlichen Bestimmungen sind, herangezogen.

Für sonstige Nutzungen gelten die Richtwerte für den Stellplatzbedarf nach der Anlage zur Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12.2.1978 in der jeweils gültigen Fassung, mit der Maßgabe, dass sich die Zahl der nach den Bestimmungsgrößen geforderten Stellplätze um 20 v.H. erhöht.(siehe hierzu die Internetseite der Stadt Neustadt/Aisch : www.neustadt-aisch.de / Bauen und Wohnen / Satzungen).

Die 5 m tiefe Zufahrt zu den Stellplätzen/Garagen wird als Stellplatz anerkannt (vor Doppelgaragen werden 2 Stellplätze anerkannt).

1.6 Baukörper innerhalb der Baugrenzen

Die Baukörper innerhalb der Baugrenzen sollen mit den Kanten des Hauptbaukörpers die Fluchten der Baugrenzen aufnehmen. Ein Verdrehen der Baukörper innerhalb des Bauraumes ist nicht gestattet. Untergeordnete Vor- und Anbauten können die vorgegebenen Fluchten des Bauraumes verlassen.

1.7 Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden

Die Dachneigung ist, soweit nicht andere Festsetzungen entgegenstehen, zwischen 0° – 50° freigestellt.

2 Gestaltung (i.V. mit Art. 91 BayBO)

2.1 Dachdeckung

Bei allen Gebäuden mit flacher Neigung ist die Ausführung von Metalldächern oder bituminösen Flachdachaufbauten mit extensiver Begrünung möglich. Bei steiler geneigten Dachflächen ist eine Ziegeleindeckung zu verwenden. Die Farbe der Dachdeckung ist materialabhängig zu verwenden (Farbton Dachziegel = rötlich bis bräunlich sowie grau bis anthrazit, Metall = grau bzw. braun (Kupfer) , Begrünung pflanzen- und jahreszeitabhängig, Flachdach Kies-, Platten- oder Grasdach).

2.2 Dachflächenfenster, Solar- und Photovoltaik Elemente

Dachflächenfenster und Oberlichter, Lichtbänder oder sheds sind zulässig. Solar- oder Photovoltaik Elemente auch in Kombination mit Dachflächenfenstern sind auch großflächig zulässig.

2.3 Dachüberstände

Satteldächer : an Ortgang und Traufe max. 50 cm
Pultdächer : an Ortgang und Traufe jeweils max. 40 cm auf der Firstseite max. 150 cm.
Flachdächer und Dachterrassen : keine Überstände

2.4 Stellplatzflächen und private Zufahrten

Stellplatzflächen und öffentliche und private Zufahrten sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden. Beläge aus Rechteckpflaster (Naturstein oder Beton) mit Fugen aus Brech-sand/Splitt, Rasenfugenpflaster oder Rechteckpflaster mit Drainfuge sind zu favorisieren. Asphalt ist unzulässig.

2.5 Ausschluss

Folgende, für das Erscheinungsbild des Baugebietes unpassende Gestaltungsarten sind ausgeschlossen :

- Krüppelwalmdach
- grobe Strukturputze
- Balkone in alpenländischem Stil

3 Grünordnung

3.1 Zu erhaltende Bäume und Gehölze

Die im Plan dargestellten bestehenden Bäume und Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während angrenzender Baumaßnahmen vor Beschädigungen des Wurzelwerks, des Stammes und der Krone wirksam zu schützen.

3.2 Private Grünflächen

3.2.1 Begrünung nicht überbauter Flächen der Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen sind nach „Art.5 Abs.1 Satz 1 BayBO“ zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2.2 Einfriedungen, Mauern und Geländegestaltung

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen

Jägerzäune, Weidezäune- oder Koppelzäune (z.B. aus Schwartenbrettern), Maschendrahtzaun und Flechtsichtschutzzäune sind unzulässig. Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen, jedoch ist eine Materialverwendung aus Palisaden, Pflanztrögen und Betonformsteinen (L-Steine, Böschungssteine u.a.) ausgeschlossen.

Sonstige Einfriedungen (z.B. Holzstaketenzaun aus schmalen Zaunlatten oder Metallzäune) sind bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Sockelmauern sind unzulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen

Es gelten die Festsetzungen wie zuvor, jedoch sind Mauern wegen der Barrierewirkung für Kleinbewesen grundsätzlich unzulässig.

Geländegestaltung und Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken

Die vorhandene Geländeoberfläche ist weitgehend beizubehalten und auf Geländehöhen der Nachbargrundstücke ist Rücksicht zu nehmen. Eine vollständige Einebnung von Hanggrundstücken ist unzulässig. Notwendige Höhensprünge sind durch gestaffelte Anordnung mehrerer Böschungen oder Trockenmauern zu gestalten. Bei Mauern zur Geländeabtreppung ist eine max. Höhe von 0,80 m zulässig. Flechtsichtschutzzäune zwischen den Grundstücken sind unzulässig.

3.2.3 Eingrünung der Grundstücke

Heckenanpflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Lebensbaum – lat. Thuja, Fichte, Eibe u.a.) sind an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen- und Grünflächen unzulässig.

Pro Grundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, der sich öffentlichkeitswirksam in dem 5-Meter-Streifen vor dem Straßenraum befindet. Die Lage richtet sich nach der Standortwahl der Garage. Eine Symmetrie zur gegenüberliegenden Straßenseite wäre wünschenswert, ist aber nicht zwingend. Die Artenauswahl ist entsprechend der Pflanzgebote vorzunehmen.

3.2.4 Eingrünung der Grundstücke im Mischgebiet Kleinerlbach

(Flur-Nr. 1315/2, 1486, 1486/1, 1486/3)

Der vorhandene Baumbestand in Kleinerlbach ist zu schützen und soweit möglich zu erhalten. Die Böschungskante soll als Raumkante erhalten bleiben und darf nicht überbaut oder eingeebnet werden. Als Ersatz für die zu entfernenden Obstbäume im Bereich der Baugrenzen ist der Ortsrandabschluss durch Neupflanzung von Obstbäumen (Pflanzung mindestens als Halbstamm, besser Hochstamm) zu ersetzen. Dies betrifft die Fl.Nrn. 1486, 1486/1 und 1486/2. Ziel ist es, einen extensiven Obstbaumgürtel um den Altort Kleinerlbach zu realisieren. Die Sortenwahl kann auch aus

Wildobst bestehen. Die Standorte innerhalb der Fläche sind frei wählbar. Eine Artenauswahl ist dem Pflanzgebot zu entnehmen.

3.2.5 Offener Entwässerungsgraben

Der straßenbegleitende Graben im Mischgebiet Kleinerlbach ist zu erhalten. Eine für Zufahrten notwendige punktuelle Grabenverrohrung ist nur bis max. 50 % der straßenseitigen Grundstückslänge zulässig.

3.2.6 Randstreifen der Baugrundstücke zum öffentlichen Straßenraum

Entlang des öffentlichen Straßenraumes ist auf den privaten Baugrundstücken ein mindestens 50 cm breiter, nicht bepflanzter Randstreifen anzulegen. Einfriedungen sind dementsprechend zurückzusetzen. Es ist ein Schotterrasen (Anteil Schotter kornabgestuft 80 %, Anteil sandiger Oberboden 20 %) anzulegen und mit einer geeigneten Schotterrasenmischung anzusäen. Die Pflege erfolgt durch eine ein- bis dreimalige Mahd und richtet sich nach dem verwendeten Anteil Oberboden. Sie ist vom Grundstückseigentümer zu leisten.

3.2.7 Zeitrahmen der privaten Maßnahmen

Hausbaum und Randstreifen zwischen Einfriedung und Straßenrand sind bis zur Fertigstellung des Vorhabens zu pflanzen bzw. anzulegen.

3.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen beinhalten Baumpflanzungen im Straßenraum, die Gestaltung eines öffentlichen Grünzuges mit Fußwegeverbindungen im Baugebiet, einen öffentlichen Grünstreifen parallel zur Erschließungsstraße und die Herstellung von Ausgleichsflächen angrenzend an die Bauflächen (extensive Obstwiese, artenreiche Blumenwiese). Ein Spielplatz ist am Weg von Kleinerlbach kommend vorgesehen (siehe Planzeichen), auf dem nach Westen orientierten Hang, gegenüber des Baugebietes wird die bereits bestehende Nutzung „Schlittenhang“ festgeschrieben. Nähere Erläuterungen sind in der Begründung zum B-Plan mit integrierter Grünordnung enthalten.

3.4 Pflanzgebote

3.4.1 Pflanzgebote für Bäume

Die im Plan einzeln festgesetzten Bäume sind entsprechend der Vorgaben als klein-, mittel- bis großkronige Laubbäume einschließlich der erforderlichen Verankerung zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste jeweils für die unterschiedlichen Standorte aufgeführt. Für jeden Baum ist nach den anerkannten Regeln der Technik eine Pflanzfläche mit offenem Boden mit einer Größe von mindestens 6 m² erforderlich. Für dauerhafte Pflege und Unterhalt hat der Grundstücksbesitzer entsprechend Sorge zu tragen.

3.4.2 Pflanzqualität/Pflanzgrößen

Die Bäume im öffentlichen Bereich sind als Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Ballen oder Drahtballen, Stammumfang mind. 18-20 cm zu pflanzen. Die privaten Hausbäume sind mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen oder Drahtballen, Stammumfang mind. 16-18 cm zu pflanzen. Für Obstbäume als Hausbaum gilt die gleiche Größenvorgabe. Obstbäume in der Landschaft sind generell als Hochstamm zu pflanzen. Bei einer größeren Pflanzung einer Obstwiese aus mehreren Obstbäumen und Sorten sind auch vereinzelt Halbstämme möglich, jedoch nicht in der Überzahl zu pflanzen. Die Pflanzgröße für Obstwiesen ist nicht vorgeschrieben.

3.4.3 Pflanzenliste

Bäume im Bereich der Straßenverswenkungen und PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Sorbus aria	Mehlbeere

Mittel- bis großkronige Straßenbäume im Bereich der Wendeplätze

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata "Greenspire"	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche

Klein- bis mittelkronige Bäume als Hausbaum

Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Die Pflanzung eines in Kronengröße und Stammumfang ähnlichen, anderen Hochstammes als Hausbaum ist auch möglich, nicht zulässig sind Nadelgehölze.

Baumpflanzungen im Feuchtbereich

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus padus	Traubenkirsche

Obstbäume in der Landschaft

Apfel:	Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Schöner von Boskop
Birne:	Gellerts Butterbirne, Mollebusch
Zwetschge:	Hauszwetschge, Ortenauer, Wangenheims Frühzwetschge

Süßkirsche:	Burlat, Große schwarze Knorpelkirsche
-------------	---------------------------------------

Walnuss

Wildobst

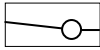
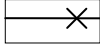

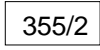
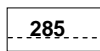

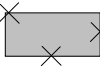


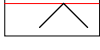

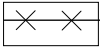


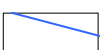
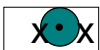
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Pyrus pyraister	Holzbirne
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus domestica	Speierling

3.5 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe können im Gebiet ausgeglichen werden. Die Eingriffsregelung erfolgte entsprechend dem Leitfaden (siehe Umweltbericht). Die Ausgleichsflächen werden verbindlich festgelegt und sind im Rahmen der öffentlichen Maßnahmen zeitnah mit dem Eingriff anzulegen.

Zum Ausgleich der auf Fl.Nr. Teil aus 1382/3, Teil aus 1382/2, Teil aus 1385/2, Teil aus 1389, Teil aus 1390, Teil aus 1382, Teil aus 1382/1, Teil aus 1386, Teil aus 1388, Teil aus 1392, Teil aus 1394, 1315/2, 1486, 1486/1, 1486/3 Gmkg. Diespeck vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung mit einer Flächengröße von 17.161 m² auf den Fl.Nrn. Teil aus 1382/3, Teil aus 1382/2, Teil aus 1382, Teil aus 1385/2, Teil aus 1386, Teil aus 1394, Teil aus 1395/1, 1396/2, Teil aus 1485 Gmkg. Diespeck durchzuführen.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1		Grundstück
1.1		bestehende Grundstücksgrenze
1.2		aufzuhebende Grundstücksgrenze
1.3		geplante Grundstücksgrenze
1.4		Flurstücknummer
1.5		Höhenlinie mit Höhenangabe ü.N.N.
2		Gebäude, Verkehr, Infrastruktur
2.1		Gebäude, Bestand
2.2		zu beseitigendes Gebäude
2.3		vorgeschlagene, neue Gebäude mit Wohnnutzung
2.4		vorgeschlagene Garagen/Nebengebäude
2.5		bestehender Zaun
2.6		bestehende Böschung
3		Sonstiges
3.1		zu beseitigende Straße
3.2		zu beseitigende Böschung
3.3		bestehender Weiher/Regenrückhaltebecken
3.4		Grenze der Wohnbebauung aufgrund einzuhaltender Immissionsschutzabstände (Schallschutzgutachten Prof. Sorge, Nürnberg)
3.5		zu beseitigender Baum

D HINWEISE DURCH TEXT

Regenwasserrückhaltung

Der Rückhalt von Oberflächen- und Dachwasser durch Regenwasserzisternen wird empfohlen. Bei Belagsflächen kommen wasserdurchlässige System oder Pflaster mit größeren Fugen-breiten oder Fugenanteil in Frage.

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 von Pflanzen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Pflanzmaßnahmen haben die gesetzlichen Mindestabstände der Art. 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zu beachten.

Beachtung der bayerischen Bauordnung

Beim Bauantrag der Gebäude sind die Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes zu beachten. Insbesondere bei den durch Baugrenzen definierten Baufenstern, welche die Möglichkeit bieten, die Mindestanforderungen der bayerischen Bauordnung zu unterschreiten, sind die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung bezüglich des Brandschutzes zu beachten.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung** am... 27.07.2011
gem. § 2 Abs.1 BauGB

2. **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** am... 10.08.2011
gem. § 2 Abs.1 BauGB

3. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung** vom.. 22.08.2011
gem. § 3 Abs.1 BauGB bis... 02.09.2011

4. **Beteiligung der Behörden und öffentliche Auslegung** vom.. 27.02.2012
gem. § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB bis.... 26.03.2012

5. **Satzungsbeschluss** am... 25.04.2012
gem. § 10 Abs.1 BauGB

Neustadt/Aisch, den

Stadt Neustadt/Aisch
1. Bürgermeister

6. **Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** am.....
gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Neustadt/Aisch, den

Stadt Neustadt/Aisch
1. Bürgermeister

F BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1.	Rahmenbedingungen des Planungsgebietes	14 - 16
1.1	Anlass der Aufstellung	
1.2	Lage im Raum	
1.3	Geltungsbereich	
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
1.5	Bestand	
	Baulicher Bestand und frühere Nutzungen	
	Verkehrerschließung	
1.6	Immissionsschutz	
1.7	Ver- und Entsorgung	
	Abwasser und Oberflächenwasser	
	Wasser, Löschwasser	
	Strom	
	Erdgas	
	Abfallentsorgung	
1.8	Baugrund	
1.9	Altlasten	
2.	Umweltbericht	16 - 21
2.1	Einleitung	
	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	
	Gesetzliche und planerische Vorgaben	
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
	Bestandsaufnahme	
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	
	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	
2.3	Zusätzliche Angaben	
	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	
	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	
	Zusammenfassung	
3.	Planungskonzept	21 - 28
3.1	Städtebauliche Ziele	
3.2	Bebauung	
	Grundstücke	
	Dichte	
	Reduzierung der Abstandsflächen	
	Vielfalt, Flexibilität, Ordnung	
	Gestaltung	
	Zonierung	
	Nutzungen	
3.3	Verkehr	
	Fahrverkehr	
	Ruhender Verkehr	
	Fußwege	
	Flächenzusammenstellung	
3.4	Grünordnung	
	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	
	Begründung der Festsetzungen der Grünordnungsplanung	
	Gestaltung und Pflege der Ausgleichsflächen	
4.	Grundbesitz/Umlegung	28

1. Rahmenbedingungen der Planung

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Stadt Neustadt/Aisch entwickelte in den 90er Jahren das Baugebiet „Hasengründlein“ in verdichteter Bebauung. Die verdichtete Bauweise entsprach und entspricht nicht den Bedürfnissen eines großen Teiles der Bevölkerung. Entsprechend schleppend und verbunden mit vielen Umplanungen verlief die Vermarktung und Bebauung dieses Areals. Parallel dazu entwickelten kleine Gemeinden im Umkreis von Neustadt/Aisch Wohnbaugebiete in konventioneller Form und absorbierten die sich auf dem Markt befindenden Bauwerber.

Die sinnvollen und notwendigen Bestrebungen zu Nachhaltigkeit und Flächeneinsparung müssen den spezifischen Nachfragemarkt der Region, hier den des westlichen Mittelfrankens, stärker berücksichtigen. Letztlich wird in ländlich strukturierten Räumen eine Bauform nachgefragt, die sich von einer städtischen unterscheidet. Hierzu trägt ein entsprechendes Preisniveau bei. Nachhaltig und flächensparend wirkt im Landkreis Neustadt/Aisch Bad Windsheim bereits die stärkere Konzentration der Bauflächen auf zentrale, mit entsprechender Infrastruktur ausgestattete Orte. Eine Reduzierung der Grundstücksgröße als vorrangiges Instrument einer Flächenreduzierung - wobei Grundstücksgröße nicht mit versiegelter Fläche gleichgesetzt werden darf - ist aus den oben genannten Erfahrungen nicht zielführend.

Neustadt/Aisch will sich als Mittelzentrum und Siedlungsschwerpunkt stärker in den Vordergrund rücken, um

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

Mit der Ausweisung des vorliegenden attraktiven 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
- Stadt Neustadt/Aisch - Mittelzentrum
- Gemarkung Diespeck

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist größer gewählt, als es die eigentliche Baufläche notwendig gemacht hätte, um direkte Anschlüsse an bestehende oder zukünftige Bebauungspläne herzustellen. Der Korridor zwischen der Ortsabrundung von Kleinerlbach und dem Quartier „Klinger 1“ wird als Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche festgesetzt.

Folgende Flurstücke sind enthalten (T = Teilfläche):

1300/2 (T), 1315/2, 1382, 1382/1, 1382/2, 1382/3, 1384, 1385/2, 1386, 1388 (T), 1389 (T),
1390 (T), 1392 (T), 1394 (T), 1395/1 (T), 1396/1, 1396/2 (T), 1400/2 (T), 1485 (T), 1486, 1486/1,
1486/2, 1486/3

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 38 entwickelt sich nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt/Aisch (Bescheid des Landratsamtes Neustadt/Aisch – Bad Windsheim vom 2.7.1996 Nr. 43-610 / 011).

Er ist Teil eines Bebauungskonzeptes, das im Herbst 2005 in Form eines Rahmenplanes entwickelt wurde (siehe Anlage). Die Gedanken und Planungsabsichten werden in Form eines Parallelverfahrens als 5. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Weg gebracht. Die im Rahmenplan angedachte Verlegung der Sportplatzflächen des TSV Neustadt/Aisch auf ein Areal östlich des Waldbades und die damit verbundene Umwidmung der freiwerdenden Sportfläche zu Wohnbauflächen wird in einem eigenen Verfahren in Angriff genommen.

1.5 Bestand

Baulicher Bestand und Nutzungen: Die zu überplanende Fläche wird im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich Klinger I schließt im Westen an den Bestand „nördlich des oberen Mühlgründleins“ an, im Südosten wird ein dicht eingewachsenes Gartengrundstück tangiert. In Kleinerlbach wird die Bebauung nach Süden verlängert; Im Südwesten von Kleinerlbach existierte ein ehemaliger Zimmereibetrieb, der ins Gewerbegebiet verlagert wurde.

Verkehrerschließung: Bislang wird das Planungsgebiet von einer kleinen Ortsverbindungsstraße von Kleinerlbach nach Neustadt/Aisch durchschnitten. Diese Fahrverbindung soll beseitigt werden, um Durchgangsverkehr durch Wohngebiete zu vermeiden und die bezüglich der Fahrbahnbreite problematische Kleinerlbacher Ortsstraße zu entlasten.

1.6 Immissionsschutz

Das im Zuge der Rahmenplanung vom Ing. Büro Sorge erstellte Immissionsschutzgutachten und Berechnungen des Landratsamtes Neustadt/Aisch Bad Windsheim stellten alle das Baugebiet betreffenden Emissionsquellen dar und ermittelten die einzuhaltenden Abstände einer Wohnbebauung.

Diese wurden in Form von Isophonen (Linien, die ein bestimmter Schallwert üblicherweise nicht überschreitet) in die Planung aufgenommen und als Hinweise dargestellt. Das Gutachten des IB Sorge ist in Auszügen als Anlage beigefügt.

Die vorgenannten Berechnungen beeinflussten wesentlich die Form der Bauflächen, was sich bereits in der Rahmenplanung niederschlug. Die Bebauungsplanung übernimmt diesen Gestaltungsrahmen und beachtet die ermittelten Grenzen im Detail.

Zur bestehenden Gewerbenutzung und Pferdehaltung im Westen des Baugebietes wurde ebenfalls ein Mindestabstand festgelegt, der von der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen ist. In der Umsetzung wurde eine Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes nach Art der zulässigen Nutzung festgesetzt (§1 Abs.4 Satz 1 BauNVO). In Bereich WA 2 wird dabei eine Wohnnutzung ausgeschlossen, so dass lediglich Nutzungen zulässig sind, die ein geringeres Schutzbedürfnis als Wohnbebauung aufweisen (§ 4 Abs.2 Satz 2 und 3 sowie Abs.3 ohne 5.)

1.7 Ver- und Entsorgung

Abwasser und Oberflächenwasser

Das Baugebiet kann an den örtlichen Mischwasserkanal in der Kleinerlbacher Ortsstraße angeschlossen werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird über ein Regenrückhaltebecken zeitverzögert in den Kleinerlbacher Regenwasserkanal abgeführt.

Wasser und Löschwasser

Die Wasserversorgung wird über die Kleinerlbacher Ortsstraße sichergestellt. Bezüglich des Löschwassers ist eine entnehmbare Wassermenge von 48 cbm/Std. oder 800 l/Minute bereitzustellen (entspricht einer Fortsetzung der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete).

Strom

Die Versorgung mit Energie ist durch die Stadtwerke Neustadt/Aisch gesichert. Ein möglicher Umsetzter ist auf der Fläche am Mühlgründlein vorgesehen.

Erdgas

Im Baugebiet Nr. 38 „Klinger 1 / Kleinerlbach ist die Möglichkeit des Anschlusses vorhanden.

Abfallentsorgung

Das Planungsgebiet ist durch Müllfahrzeuge befahrbar, es wurden Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 m vorgesehen, so dass Müllfahrzeuge in einem Zug wenden können.

1.8 Baugrund

Bei dem Großteil der Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, also gewachsenen Boden. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

1.9 Altlasten

Im Bereich der ausgesiedelten Zimmerei wurde mit dem Betrieb vereinbart, vor der Übergabe eine Bodenuntersuchung hinsichtlich Altlasten vorzunehmen.

Auf dem Gartengrundstück Fl.Nr. 1392 wurde seitens des Besitzers in früheren Jahren (60er/70er Jahre) Erdaushub deponiert. Ob dies zu Bodenverunreinigungen führte, ist der Stadt Neustadt/Aisch nicht bekannt. In der nichtabschließenden Auflistung der dem Landratsamt Neustadt/Aisch – Bad Windsheim bekannten Altlastenverdachtsflächen war Fl.Nr. 1392 nicht aufgelistet.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Neustadt a.d. Aisch, zwischen Mühlgründlein, dem Dorfgebiet Kleinerlbach und Gewerbegebiet ‚Kleinerlbach‘. Es ist Teil einer geplanten langfristigen Neuordnung der Flur zwischen den Wohngebieten östlich von Neustadt, dem Gewerbegebiet ‚Kleinerlbach‘ und der Nürnberger Straße (siehe auch Rahmenplan im Anhang).

Er umfasst ca. 6,74 ha. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung der Flächen am Ortsrand von Kleinerlbach mit Ergänzung und Abrundung des Dorfgebietes, mit Einfamilienhausbebauung auf weiteren Flächen mit Abstand zum Dorfgebiet, einem öffentlichen Spielplatz, Schlittenhang, Regenrückhaltebecken und Grünflächen.

2.1.2 Gesetzliche und planerische Vorgaben

Die gesetzlich festgelegten 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 unter Berücksichtigung des allgemeinen Klimaschutzes, der städtebaulichen Gestaltung sowie der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu entwickeln.

Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind das Bayerische Naturschutzgesetz, Bundes- und Bayerisches Bodenschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz.

Im derzeit gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Neustadt a.d. Aisch ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Die Flächen sind derzeit auch überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ackerflächen spielen die dominante Rolle, Grünland ist v.a. östlich des vorhandenen Flurweges auf den steileren Hangflächen vorhanden. Ein Gewerbebetrieb einer Zimmerei mit entsprechenden Lagerflächen befindet sich momentan noch in Ortsrandlage von Kleinerlbach, allerdings wird der Betrieb im Laufe des Verfahrens ins Gewerbegebiet verlagert. Die Flächen in Ortsrandlage von Kleinerlbach weisen vielfältige Heckenstrukturen entlang von Hangkanten und Obstbaumbestände auf.

Im Geltungsbereich befinden sich bislang keine kartierten Biotope gemäß Art. 13b des Bayerischen Naturschutzgesetzes und keine FFH-Gebiete.

Die Flächen stellen zunächst eine Art bauliche Verbindung zwischen Mühlgründlein und Kleinerlbach dar, wobei die Verkehrsführung keine direkte Verbindung mehr vorsieht und auch ein Grünzug diese Verbindung durchbricht. Ein Beweggrund für den Beginn der Verwirklichung des Rahmenplanes gerade an dieser Stelle ist wohl ursächlich auch in der Chance der Ortsabrundung von Kleinerlbach zu sehen. Der Bedarf ist hier bereits durch bauwillige Grundstücksbesitzer zum Ausdruck gebracht worden.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich besteht aus einem flach geneigten Nordostosthang und einem deutlich steileren Westhang in einem Höhenbereich zwischen ca. 306 (Kleinerlbach) und 329 m ü.NN. Die Flächennutzung besteht in extensiv und intensiv bewirtschafteten Flächen, dem bereits genannten Gewerbebetrieb und einem Entwässerungsgraben. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein vorhandenes Gartengrundstück tangiert bzw. angeschnitten.

Im Hinblick auf die Art des geplanten Vorhabens ist die Bestandssituation nachfolgend aufgeführter Schutzgüter relevant und miteinander abzuwägen.

Schutzgut Mensch

Die Schutzabstände zwischen dem geplanten Wohn- bzw. Mischgebiet und dem Gewerbe- und Industriegebiet "Kleinerlbach I und II" wurden vom Ingenieurbüro Wolfgang Sorge, Nürnberg, mit Gutachten vom 04.06.2004 untersucht. Der hierbei ermittelte Schutzabstand ist im Bebauungsplan im östlichen Randbereich als blaue Linie eingetragen. Innerhalb dieses Schutzbereiches wird keine Wohnbebauung zugelassen, lediglich Garagen und Nebengebäude. Eine weitere potentielle Emissionsquelle ist der Reitstall bzw. die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2497 der Gemarkung Neustadt a.d. Aisch. Auch hier wurde - in vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim ein Schutzradius im Bebauungsplan (oranger Halbkreis im westlichen Planbereich) eingetragen, in dem keine Wohn-, sondern nur Nebengebäude zugelassen werden. Lärmschutz- und Geruchsabstände sind demnach geprüft und berücksichtigt worden, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sind u.a. die Gipskeuper mit tonigen, sandigen und sandiglehmigen Böden durchaus typisch für den Landschaftsbereich und entsprechen kleinräumig den im Geltungsbereich des B-Planes ‚Klinger I/Kleinerlbach‘ vorherrschenden Böden. Interessant scheint der Zusammenhang zwischen den überwiegend sandigen Böden, dem Vorhandensein zahlreicher kleiner Böschungen auf benachbarten Flurstücken in Richtung Nordwesten und dem Artenvorkommen von bestimmten Tierarten zu sein. Im Geltungsbereich fanden bei dem bereits erwähnten Gartengrundstück Fl.Nr. 1392 Auffüllungen statt, Kenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen jedoch nicht vor.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Im Geltungsbereich waren bislang keine besonderen Tier- und Pflanzenarten bekannt. Jedoch bestand der Verdacht auf Vorkommen von Rote-Liste-Arten im Umkreis bzw. auch im Umfeld der bestehenden Weiherkette auf Fl.Nr. 1396/5. Die Kartierungen vom Frühjahr 2006 haben teilweise interessante und überraschende Ergebnisse zutage gebracht, die den Wert der Flächen teilweise erheblich steigern. Floristisch gesehen ist nur das Gebiet im Bereich Kleinerlbach mit Hecken aus Hasel, Eichen, Wildkirsche, Weißdorn, Wildrosen, Eschen (weitere Angaben siehe Kap. 3.4 und Anhang Plan 01) interessant. Einige Eichen und Eschen sind als Hochstamm mit Stammdurchmesser über 40 cm und Höhen über 18 m sogar ortsbildprägend und erhaltenwert. Faunistisch besonders bemerkenswert sind die zunächst als Gebiete mit geringer Bedeutung eingeschätzten Ackerflächen, die eine Vielzahl von Brutpaaren der Rebhühner aufweisen. Die Populationsdichte scheint hier ungewöhnlich groß, wobei sich die Tiere überall im Gebiet aufhalten. Als schützenswerte Vogelart wurde die Feldlerche an Heckenstrukturen nahe der ehemaligen B8 gesichtet. Amphibi

bien sind im Gebiet nach den Erhebungen von 2006 wohl eher rückläufig und sind durch Restbestände von Kaulquappen der Knoblauchschröte belegt (siehe Ausführungen Meßlinger, 2006). Die Wiesenflächen sind nährstoffreich und haben keine besondere Artenvielfalt aufzuweisen. Sie entsprechen in ihrer Artenzusammensetzung den heimischen Fettwiesen. Artenreiche Säume, auch entlang von Ackerflächen, fehlen komplett.

Schutzgut Landschaftsbild

Besonders interessant ist der Hangbereich in Kleinerlbach mit reichen Obstbaumbeständen und Heckenstrukturen entlang von Böschungen, die eine schöne Ortseingrünung darstellen. Sehr schön ist auch die Blickbeziehung ins Umland (Richtung Diespeck) vom Ende der Straße Mühlgründlein aus. Die nicht gegliederten Ackerflächen sind eher unbedeutend für das Landschaftsbild.

Klima und Luft

Größere Luftaustauschbahnen im Gebiet sind nicht bekannt. Die große Ackerfläche hat mit Sicherheit eine gewisse kleinklimatische Bedeutung für den Luftaustausch in Richtung Kleinerlbach.

Wasser

In der Senke im östlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft ein Graben, der u.a. Oberflächenwasser aus dem gesamten Bereich bis zur Nürnberger Straße (ehem. B 8) aufnimmt. Mehrere Weiher liegen in der Nähe des Planungsgebietes, die teilweise als Karpfenweiher genutzt werden. Eine Retentionseinrichtung für das im Gewerbe- und Industriegebiet "Kleinerlbach II" anfallende Oberflächenwasser liegt auf der Nordspitze des Grundstückes Fl.Nr. 1396/5 der Gemarkung Diespeck (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Klinger I / Kleinerlbach"). Das in diesem Baugebiet anfallende Oberflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser über eine Rückhalteeinrichtung geführt, die auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1396/2 und 1485 der Gemarkung Diespeck errichtet wurde.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Bebauung würden mit großer Wahrscheinlichkeit die vorhandene Hecken und Obstgehölze am Ortsrand von Kleinerlbach verschwinden, möglicherweise auch die Geländekante.

Für die Rote-Liste-Art Rebhuhn wird der Lebensraum deutlich eingeengt, wobei die Tiere auf umliegende Flächen ausweichen werden und wohl den Bestand noch halten können. Mit schrittweiser Verwirklichung des Rahmenplanes, der langfristig eine Bebauung des gesamten Areals bis zur Nürnberger Straße und lediglich einen ca. 100 m breiten Korridor zwischen Gewerbegebiet und künftigen Wohngebieten baufrei bzw. als Grünzug vorsieht, wird sich die Rote-Liste-Art nicht halten können und der Bestand wird zurückgehen.

Für die Restbestände der Knoblauchschröte wird sich durch die Bebauung nichts ändern. Der Artbestand ist jetzt schon stark dezimiert und bis zum Zeitpunkt möglicher Bautätigkeiten wohl nicht mehr im Gebiet vorhanden. Andere Amphibien haben lt. Angaben von Meßlinger auch im Siedlungsgebiet Chancen auf Ersatzlebensräume, v.a. der Teichmolch.

Die Belastung des vorhandenen Grabens wird durch die verstärkte Oberflächenversiegelung im Gebiet deutlich ansteigen. Eine Regenwasserrückhaltung ist daher unerlässlich.

Auf das Landschaftsbild hätte die Bebauung keinen wesentlichen Einfluss, da der Blick vom Hochpunkt des Mühlgründleins in Richtung Diespeck über die flach abfallende Bebauung hinweg immer noch möglich sein wird.

Nachdem das Baugebiet Klinger I/Kleinerlbach nur einen kleinen Teil des im Rahmenplan beplanten Gebietes belegt, ist wohl kein Einfluss auf die mögliche Frischluftzufuhr in Richtung Kleinerlbach zu befürchten. Da es sich bei Kleinerlbach außerdem um einen sehr kleinen besiedelten Raum handelt, der noch von anderen freien Flächen umgeben ist, ist es selbst bei Verwirklichung aller Bauabschnitte des Rahmenplanes sehr unwahrscheinlich, dass sich die Luftqualität in Kleinerlbach merklich verändern könnte.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Eigenschaften des Gebietes zunächst bestehen bleiben. Allerdings ist zu befürchten, dass andere Nutzungen, zum Beispiel landwirtschaftliche Betriebseinrichtungen, hier realisiert würden, die eine langfristige Beplanung der betroffenen Flächen im Einzugsbereich für wohnbauliche Zwecke deutlich einschränken und teilweise unmöglich machen. Inwieweit eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten sich auf den Artbestand der Rebhühner auswirkt, ist nicht bekannt. Auch bestünde bei Nichtdurchführung der Planung nicht die Chance der Ortsabrundung Kleinerlbachs mit einem Obstbaumgürtel. Die Grundstücke in Ortsrandlage wären eventuell nach § 35 Abs. 2 BauGB bebaubar, wobei der Schutz und die Erhaltung der vorhandenen und der Ausgleich für die verlorengehenden Grünstrukturen in Einzelgenehmigungsverfahren wesentlich schwerer durchzusetzen wäre als in einer Gesamtkonzeption eines Bebauungsplanes. Somit bietet die Überplanung wesentliche Vorteile gegenüber der Zulassung von Einzelbauvorhaben.

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

Um die Eingriffe in die Natur in einem umweltverträglichen Maß zu halten, sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung des Eingriffes und zum Ausgleich geplant.

Als eine solche Vermeidungsmaßnahme ist vor allem die Festsetzung der GRZ auf 0,3 zu sehen. Damit wird die Eingriffsschwere auf einem geringen Niveau gehalten und gleichzeitig eine wichtige Voraussetzung geschaffen, möglichst hohe Quantität und im Zusammenhang mit weiteren geeigneten Festsetzungen auch Qualität an Grünflächen zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

Eine weitere wichtige Festsetzung zur Vermeidung bzw. Verringerung des Eingriffes ist der weitgehende Erhalt der Oberflächengestaltung im Gebiet. **Für das Mischgebiet Kleinerlbach bedeutet dies, dass die Hangkante an der westlichen Böschung erhalten bleiben muss und die Hauptbaukörper oberhalb des Hanges stehen werden, wogegen Nebengebäude und Garagen unten an der Straße platziert werden.** Die Gehölzkulisse ist ebenfalls zu erhalten. Oberhalb der Böschung müssen Obstbäume der Bebauung weichen, dafür werden neue Obstbaumpflanzungen als Eingrünung des neuen Ortsrandes notwendig und diese als Festsetzung formuliert. Beim Wohngebiet Klinger sind ebenfalls die Geländehöhen des Bestandes bzw. der Erschließung bindend. Auch hier sind keine größeren Auffüllungen vorgesehen, sondern vielmehr die Erschließung mit Anpassung ans vorhandene Relief.

Verschieden Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung und Einfriedung sollen langfristig betrachtet ebenfalls zur Verringerung des Eingriffes führen. So ist es z.B. nicht gestattet, Barrieren z.B. in Form von Mauern angrenzend zu Ausgleichsflächen anzulegen, da dies dem Biotopverbund widersprechen würde.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist geplant, im Bereich östlich des vorhandenen nach Süden verlaufenden Flurweges Retentionsmulden zu schaffen. Der Bereich ist gleichzeitig eine Ausgleichsfläche und neben der Rückhaltung von Oberflächenwasser sind auch Maßnahmen möglich, die Voraussetzungen zur Schaffung neuen Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten bieten. Evtl. bietet sich auch hier die Chance, Lebensraumübergänge für die Rote-Liste-Art Rebhuhn zu schaffen, was den Empfehlung von Meßlinger entspricht. Demnach müssen Ersatzlebensräume auch erreichbar sein, idealerweise in direkter Nachbarschaft zum alten Lebensraum. Möglicherweise bieten die Flächen östlich des Untersuchungsgebietes zwischen Gewerbegebiet (nordwestlich davon) und dem östlichen Ortsrand von Kleinerlbach ähnliche Lebensraumbedingungen für die Population wie im bisher untersuchten Gebiet selbst. Möglicherweise halten sich die Tiere auch dort schon auf, wie die Angaben der Kartierung anmuten lassen. Der Untersuchungsbereich der faunistischen Kartierung sollte künftig noch erweitert werden, damit bei der Planung weiterer Bauabschnitte des Rahmenplanes Planungssicherheit bei der Festlegung von sinnvollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind Extensivierung von verbleibenden Freiflächen im Gebiet geplant. Hier sind sowohl extensive Wiesenflächen mit einmaliger Mahd als auch Obstwiesenflächen mit extensiver Untersaat angedacht. Die Integrierung von Entwässerungsmulden zum Zwecke des verzögerten Abflusses von Oberflächenwasser wurde bereits erwähnt. Die Kombination von extensiven Flächen im Zusammenhang mit Retentionsmulden ist auch noch westlich des bereits erwähnten Flurweges möglich und erweiterbar. In diesen Ausgleichsflächen können zusätzlich die lt.

Meßlinger empfohlenen kleinräumigen Strukturen zur Verbesserung der Lebensraumqualität für Tier- und Pflanzenarten verwirklicht werden (z.B. Bodenmodellierung, Humusabtrag, mosaikartige und lückenhafte Bepflanzung). Somit kann trotz flächenmäßiger Reduzierung des Lebensraumes für Rebhuhn trotzdem Lebensräume für andere u.U. auch gefährdete Tierarten geschaffen werden, die letztendlich zur Beibehaltung bzw. sogar Werterhöhung der verbleibenden Lebensräume führen. Möglicherweise werden diese kleinteiligen Lebensräume trotz Siedlungsnähe auch wieder vom Rebhuhn aufgesucht, denn die momentanen Störungen im Gebiet (Verkehrslärm von Straßen und Gewerbegebiet, Spaziergänger mit freilaufenden Hunden) scheinen keinen Einfluss auf die Populationsentwicklung des Rebhuhnes zu haben.

2.3 Zusätzliche Angaben

2.3.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde unter Berücksichtigung nachfolgender Untersuchungen bzw. Umweltdaten erstellt: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, geologische Karte, Biotopkartierung, Artenschutzkartierung, Faunistische Erhebungen zum Rahmenplan Neustadt-Ost/Kleinerlbach vom Frühjahr 2006 (Meßlinger), eigene Erhebungen und Bestandserfassungen vom Frühjahr 2006.

Die vorliegende Planung wurde bisher in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim erstellt. Dieser Zusammenarbeit ist es auch ursächlich zu verdanken, dass im Vorfeld gesonderte faunistische Kartierung erfolgten mit dem Ziel der detaillierten Erfassung von geschützten Tierarten im Gebiet. Weitere relevante Informationen werden, sofern der Bedarf besteht, im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau zum 20. Juli 2004 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.

2.3.3 Zusammenfassung

Durch die vorliegende Planung soll die Bebauung einerseits als Ortsabrundung von Kleinerlbach und andererseits als neues Wohngebiet im Rahmen einer größeren Wohnbauflächenerweiterung (siehe Rahmenplan) am östlichen Stadtrand von Neustadt a.d. Aisch ermöglicht werden. Die Erweiterung der Bauflächen in diesem Ortsbereich entspricht einer größeren Lückenschließung zwischen bereits vorhanden bebauten Bereichen und dem Gewerbegebiet und bietet die Chance, eine sinnvolle und nachhaltige Flächenneuordnung am östlichen Ortsrand von Neustadt a.d. Aisch mit dazugehörigen Grünzügen zu schaffen.

Für den Geltungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der bestehenden Umweltmerkmale durchgeführt.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (siehe Kap. 3.4) wurde der Bestand an Schutzgütern im Gebiet dokumentiert, bewertet und die Höhe des Eingriffes definiert. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen und Tiere, Orts- und Landschaftsbild sowie Klima wurden festgestellt und abgewogen (siehe Kap. 2.2).

Durch die verbindliche Festsetzung von Grünflächen, von Pflanzgeboten für Bäume und von wasserdurchlässigen Stellplatzbelägen sollen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Boden, auf den Wasserhaushalt, auf Pflanzen und Tiere sowie auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Auswirkungen einer Bebauung wird die ökologische Aufwertung auf freien Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

3. Planungskonzept

4.1 Städtebauliche Ziele

Das Umland prosperierender Städte in Süd- und Norddeutschland stellt nach allen Umfragen und Prognosen der mit diesem Thema befassten Forschungsinstitute jenen Raum dar, der trotz demographischen Wandels noch etwa 20 Jahre mit Bevölkerungswachstum rechnen darf und muss. Ziel für eine betroffene Gemeinde muss es sein, dieses Wachstum so zu kanalisieren, dass eine möglichst nachhaltige Ausnutzung der Infrastruktur entsteht und soweit als möglich Innenentwicklung vor Außenentwicklung realisiert wird. In Neustadt/Aisch ist aufgrund fehlender Verfügbarkeit eine Außenentwicklung notwendig, die aber in einem Binnenraum zwischen Ortsrand und Wohnbebauung die bestehenden Siedlungsbereiche abrundet.

Diese Gedanken flossen zusammen mit Ermittlungen zum Immissionsschutz in eine Rahmenplanung für Neustadt/Aisch Ost ein. Der Rahmenplan zeigte auf, wie eine bauliche Entwicklung in den nächsten 20 bis 25 Jahren aussehen kann. Eine Untergliederung in 8 Bauquartiere ermöglicht einen flexiblen Umgang mit dem tatsächlichen Bedarf bzw. mit der Verfügbarkeit der Flächen. Die gesamte bauliche Entwicklung stellt eine Abrundung der Wohnbauflächen an der Weißen Marter, dem Mühlgründlein, der Paracelsus-/Sauerbruchstraße und der Martin Luther Straße dar und greift nicht in bislang völlig unberührte Bereiche ein. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Gewerbegebiet bestehendem Ortsrand wird schmaler, bleibt aber als Grünkorridor erhalten.

Das vorliegende Planungsgebiet stellt den ersten Schritt der Abrundungsplanung im Osten Neustadts dar. Seine Lage mag anfangs befremden, ergibt sich aber aus den Randbedingungen: die Flächen der Bauabschnitte „Auf der Höhe“, südlich des Krankenhauses stehen momentan nicht zur Verfügung. Die Abrundung an der Nürnberger Straße beginnt aus Immissionsschutzgründen mit einer Mischgebietsfläche, die langfristig nicht störende Betriebe mit Bedarf an öffentlich wirksamen Ausstellungsflächen anziehen soll. Die nördlich anschließenden ersten Abschnitte mit Wohnbebauung grenzen bereits an die Sportflächen des TSV Neustadt/Aisch, deren Überplanung bereits angedacht ist. Diese Entwicklung soll abgewartet werden, um eine abgestimmte Planung zu erhalten.

Die Baufläche am Waldbad (Bühlwasen) wird gleichzeitig mit der vorliegenden Planung entwickelt, um bezüglich der Verfügbarkeit von Flächen flexibel reagieren zu können.

Der Baugebietsbereich Klinger I stellt die Fortsetzung der Bebauung des Mühlgründleins dar und rundet dessen Bebauung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes nach Norden und Osten ab.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. Einkaufsmarkt im Gewerbegebiet in 500 m Entfernung ist gut zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar, ebenso andere Einkaufsmöglichkeiten an der Nürnberger Strasse - Entfernung ca. 700 - 800 m) ist hervorragend gewährleistet, Ärzte, Krankenhaus, Waldbad und Sportplatz befinden sich in geringer Entfernung. Die Entfernung zur Stadtmitte (Marktplatz) beträgt ca. 1,3 km, was als durchschnittliche Entfernung der Wohnbaugebiete zu Neustadts Mitte anzusehen ist (Schnerrer, Hasengründlein, Martin Luther Straße).

Im Zuge der 1. Änderung wird im Bereich des bisher vorgesehenen Blockheizkraftwerkes ein 2 gruppiger Kindergarten mit 2 Krippengruppen vorgesehen, was die Versorgung des Quartiers in dieser Hinsicht sichert.

3.2 Bebauung

Grundstücke

Die Planung stellt auf die am Markt nachgefragte Bauform ab: freistehende Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen um 600 m² im Bereich Klinger 1 und Wohngebäude mit Schuppen und Nebengebäuden in Kleinerlbach. Das Gebiet soll hohe Wohnqualität und Großzügigkeit ausstrahlen.

Die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier wird höher bewertet als die Reduzierung des Flächenverbrauchs durch kleine Grundstücke oder sparsamere Bauformen (z.B. Reihenhaus oder Winkelhaus). Attraktive und gleichzeitig dichte Wohnformen können und müssen in den Wohnstandorten der Städte bzw. deren direktem Umfeld angeboten werden, u.a. um die höheren Grundstückspreise abzufedern.

Dichte

Die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl: überbaute Fläche / Grundstücksfläche) von 0,3 sichert einen hohen Anteil an Freiflächen und nutzbaren Gartenbereichen an den Häusern und schafft die Voraussetzung, die Größe des notwendigen Ausgleichs entsprechend der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ gering zu halten (geringe Eingriffsschwere $GRZ < 0,35$). Um dennoch die gewünschte Wohnfläche zu erreichen, sind zwei Vollgeschosse möglich. Diese Bauform ermöglicht einen deutlich geringeren Flächenverbrauch als die GRZ 0,3 zulässt, ohne Einschränkungen bei der Wohnfläche hinnehmen zu müssen. Im Bereich des Kindergartens wird eine etwas höhere GRZ (0,4) festgesetzt, um dem Flächenbedarf des Kindergartens gerecht werden zu können. Dies bringt keine Einschränkungen für das Wohnen mit sich. Im Gegenteil: mögliche Emissionen der gewerblichen Nutzung und der Pferdehaltung werden durch den in Nord Süd Richtung verlaufenden Baukörper des Kindergartens abgeschirmt.

Die Festsetzung der GFZ (Geschossflächenzahl: Geschossflächen aller Vollgeschosse / Grundstücksfläche) war nicht planerisch intendiert, sondern war durch die Abwasserbeitragsatzung der Stadt Neustadt/Aisch bedingt. Sie wurde deshalb so niedrig angesetzt, dass die GRZ zusammen mit den Baugrenzen die das Maß der baulichen Nutzung bestimmenden Parameter bleiben.

Reduzierung der Abstandsflächen

Um bei einer vorgegebenen Dichte von GRZ 0,3 im Bereich des WA 1 noch gut nutzbare, zusammenhängende Freibereiche zu erhalten, wird die Baugrenze vielfach bis auf das Mindestmaß von 3,0 m an die Grundstücksgrenzen herangeführt. Bei der maximal zulässigen Firsthöhe von 8,7 kann es auch trotz Anwendung der $h/2$ Regelung gem. Art.6 Abs.5 Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu einer Überschreitung der nach BayBO zulässigen Abstandsfläche kommen ($8,7/2 = 4,35$ m). Diese mögliche Überschreitung (es ist weder die vollständige Ausnutzung des Baufensters vorgeschrieben noch die maximale Firsthöhe) wird aus städtebaulicher Sicht als notwendig erachtet, um ausreichende Freiflächen innerhalb der Grundstücke zu erhalten. Ein weiteres Verschieben des Baukörpers in die Mitte des Grundstücks führt zu Freiflächen, die aus schlecht nutzbaren Restflächen bestehen.

Vielfalt, Flexibilität und Ordnung

Die Baufenster sind so geschnitten, dass in vielen Fällen Nord-Süd oder Ost-West orientierte Baukörper möglich sind. Die Baugrenzen sollen bei der möglichen Vielfalt ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung und Gestaltqualität erzeugen.

Gestaltung

In Anlehnung an die südseitige Bebauung des Mühlgründleins sollen auch Bauformen möglich sein, die nicht traditionellen Haustypen entsprechen, also Flachdach, Pultdach und Zeltdachformen. Gleichzeitig ist aber auch ein steiles fränkisches Dach möglich. Um dabei keine Gebäudehöhen zuzulassen, die zu übermäßiger gegenseitiger Verschattung führen, wurde die Gebäudehöhe im Bereich Klinger I auf maximal 9 m (Firsthöhe) begrenzt und im Bereich Kleinerlbach durch die Festsetzung der maximalen Dachneigung in Verbindung mit der maximalen Breite der Gebäude definiert.

Die enge Festsetzung der Höhenlage des Gebäudes im Bezug auf das natürliche Gelände dient ebenfalls der Vermeidung von zu hohen Baukörpern. Die Bauwerber müssen die Vorstellung aufgeben, auf einem Niveau von der Straße ins Haus zu gelangen. Die dabei notwendige starke Verformung des Geländes ist nicht erwünscht.

Zonierung

Ziel ist die Ausbildung von schallabgeschirmten Garten- und Terrassenbereichen. Dies wird bei den süderschlossenen Grundstücken durch die vorgelagerten Garagen erreicht, die im Bedarfsfall auch ganz an die Straße rücken können. Die Zufahrt (incl. der zwei weiteren Stellplätze) erfolgt dann von der Seite.

Bei den norderschlossenen Grundstücken ist u.a. die Integration von Garagen in den Baukörper möglich, um den Bauraum im Straßenbereich maximal auszunutzen und eine möglichst große Gartenfläche zu behalten.

Nutzungen

Im Bereich des **WA 1** (Klinger 1) handelt es sich ausschließlich um Wohngebäude und zugehörigen Garagen. Auf der mit Perlenkette abgegrenzten Fläche des **WA 2** nahe des bestehenden Gewerbes sowie der Pferdehaltung mit Reithalle wird vorgesehen, das besonders schutzbedürftige Nutzung Wohnen auszuschließen. Die nach § 4 Abs. 2 Satz 2 und 3 sowie Abs. 3 BauNVO verbleibenden Nutzungen weisen eine geringere Schutzbedürftigkeit auf und können deshalb näher an den Bestand heranrücken.

In Kleinerlbach muss auf die Topographie und den Baumbestand in besonderer Weise Rücksicht genommen werden. Die östlichen Wohngebäude werden oberhalb der Hangkante und dem Baumbestand situiert. Entlang der Erschließungsstrasse sind großzügige Schuppen und Nebengebäude möglich, die z.B. allen Arten der Lagerung dienen können. Grundsätzlich soll sich eine „dorfgemäße“ Mischnutzung entwickeln.

3.3 Verkehr

Fahrverkehr

Bei der Ortabrundung Kleinerlbachs wird der angerartige, breite Erschließungsbereich belassen, endet aber zukünftig in einem baumbestandenen Wendehammer. Die Fahrverbindung nach Neustadt/Aisch wird beseitigt. Nur der bestehende Stichweg zum Regenrückhaltebecken des Gewerbegebietes bzw. der Fußweg in das Gewerbegebiet wird belassen.

Der Bereich Klinger 1 wird vorübergehend über das Muhlgründlein erschlossen. Erst bei der Erschließung weiterer Bauabschnitte wird die Haupteerschließung von der Nürnberger Straße aus erfolgen können (siehe Rahmenplan). Die Haupteerschließungsstraße wird in ihrer Struktur bereits angelegt und in ihrer Bedeutung durch eine kleine straßenbegleitende Grünfläche unterstrichen.

Das Quartier ist in vier Wohnstraßen gegliedert, von denen 3 in einem platzartigen, baumbestandenen Wendehammer enden. Die Stiche erhalten zur Verkehrsberuhigung jeweils eine kleine Verschwenkung, die mit 3 Bäumen markiert wird.

Auch die zukünftige Haupteerschließung erhält aus Verkehrsberuhigungsgründen eine leichte Verschwenkung.

Ruhender Verkehr

Auf jedem Grundstück sind zwei Garagenstellplätze vorgesehen. Die Aufstellfläche vor den Garagen ist bewusst 5 m tief gewählt worden, um Kurzparken von den Garagen auf privatem Grund zu ermöglichen. Die Anrechnung des Stauraumes als Stellplatz wurde festgesetzt, um sicher zu stellen, dass alle PKW auf dem Privatgrund untergebracht werden. Je 3 Besucherstellplätze wurden an der Verschwenkung in den Wohnstrassen vorgesehen.

Im Bereich des Kindergartens werden 8 öffentliche Stellplätze für die Bring- und Holzeit vorgesehen sowie 3 private Stellplätze für das Personal.

Fußwege

Wesentliches Ziel der Planung ist die Herstellung eines dichten Netzes an Fußwegeverbindungen. Die Auflösung der Fahrverbindung von Kleinerlbach nach Neustadt/Aisch erhöht die Bedeutung eines Fuß- und Radweges als einziger zukünftiger Verbindung. Von allen Wendehämmern binden Fußwege an bestehende Flurwege an, so dass eine maximale fußläufige Vernetzung, vor allem für Kinder gewährleistet ist.

Flächenzusammenstellung

Flächen	Summe m ²	Gesamt m ²
davon überbaubare Flächen	30.910	
Nettobauland		30.910
öffentliche Straßen	4.247	
Gehwege	890	
best. Wege (Feldwege, teilw. befestigt)	874	
Verkehrsflächen		6.011
Öffentliche Grünfläche (mit Spielplatz)	6.302	
Ausgleichsfläche	16.177	
Grün- / Ausgleichsflächen		22.479
unbebaubare Fläche (Streuobst)	3.781	
Landwirtschaftl. Fläche	4.241	
Sonstige Flächen		8.022
Gesamtfläche (Bruttobauland)	67.422	67.422

3.4 Grünordnung

Das Bundesnaturschutzgesetz §21 Abs. 1 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 vorliegenden Fall handelt es sich um betroffene Flächen und Grundstücke, die Eigenschaften und Merkmale aufweisen, die in Teilbereichen durch ihre naturräumliche Ausstattung mittlere Bedeutung bzw. Wert für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben, so dass die Regelungen des vereinfachten Verfahrens nicht anzuwenden sind. Daher wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Umwelt“ die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet, um die Eingriffsschwere zu ermitteln sowie Ausgleichsmaßnahmen vorzuschlagen und festzulegen.

3.4.1 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Erfassung von Natur und Landschaft (siehe Anlage, Plan-Nr. 01)

Das geplante Wohn- und Mischgebiet mit einer Größe des Geltungsbereiches von 6,29 ha befindet sich an einem Talraum mit nach Ost-Nordost geneigten flachen Hang und einem steiler geneigten Westhang in östlicher Ortsrandlage von Neustadt a.d. Aisch. Die Höhenlage über NN beträgt 306 bis 329 m.

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht die derzeitige Flächennutzung zu über 60 % aus intensiv genutzten Ackerflächen. Weitere ca. 20 % der gesamten Flächennutzung sind Grünlandflächen auf teilweise stark geneigten Flächen. Gehölzstrukturen befinden sich v.a. im nordöstlichen Bereich des Bearbeitungsgebietes in Form von Einzelbäumen im Straßenraum und mittleren bis höheren Hecken mit Baumbestand an größeren Böschungen und alte Obstbaumbestände. Der floristische Bestand ist weitgehend naturnah, besondere Pflanzenarten wurden im Gebiet nicht festgestellt. Die Wiesenflächen sind typische Fettwiesen ohne besondere Artenvielfalt. Ruderale Strukturen sind trotz des dörflichen Ortsrandes von Kleinerlbach kaum vorhanden. Lediglich bei den Lagerflächen der Zimmerei finden sich Stickstoffzeiger.

Eine spezielle faunistische Kartierung zeigt eine größere Anzahl von Brutpaaren der Rote-Liste-Art Rebhuhn. Amphibien wurden in nicht mehr nennenswerter Populationsgröße außerhalb des Gel-

tungsbereiches beobachtet. Es wurden Nachweise für vermutlich Restvorkommen der Knoblauchskröte erbracht.

Bewertung von Natur und Landschaft (siehe Anlage, Plan-Nr. 2)

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind entsprechend dem Leitfaden sowohl in Kategorie I als auch II einzuordnen und zu bewerten. Auf die Einstufung in Kategorie III wurde in Abstimmung mit dem LRA Neustadt a.d. Aisch verzichtet, da es sich zwar beim Rebhuhn um eine Rote-Liste-Art handelt, jedoch aber um keine bisher vom Aussterben bedrohte Art. Hätte das Rebhuhn hier nicht seinen Lebensraum, wäre die naturräumliche Ausstattung der betroffenen Flächen (Ackerflächen) nur in die Kategorie I einzuordnen gewesen.

Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Hierzu zählen die bisherigen Erschließungsflächen und Flächen des Gewerbebetriebes einschließlich seiner Lagerflächen. Insgesamt sind 0,73 ha in diese Kategorie einzuordnen.

Kategorie II – Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Hier wurde aufgrund der im Gebiet vorhandenen Differenzierungen in unterer und oberer Wert unterschieden. Zum unteren Wert zählen die Wiesenflächen ohne nennenswerte Gehölzstrukturen (ca. 1,19 ha), zum oberen Wert wurden die Flächen mit größeren Hecken an höheren Böschungen und ältere Obstbaumbestände sowie die Ackerflächen mit Vorkommen des Rebhuhnes gezählt (ca. 3,95 ha). Insgesamt nimmt diese Kategorie über 5,56 ha Flächengröße ein, das entspricht über 88 % der gesamten Fläche des Geltungsbereiches.

Kat.	Bewertung	Flächengröße m2	GRZ	Korrelation	Kompensations- spanne
I	Eingriff auf Lagerflächen	2.225	0,3	B I	0,2 - 0,5
II	unterer Wert Eingriff auf Extensivwiesenflächen	3.558	0,3	B II	0,5 - 0,8
II	oberer Wert Eingriff auf Flächen mit Gehölz- strukturen und alten Obstbaum- beständen sowie Lebensraum des Rebhuhn	30.634	0,3	B II	0,5 - 0,8
	Flächen ohne Eingriff	31.005			
Gesamtsumme Flächen:		67.422			

Ermittlung des Eingriffes (siehe Anlage, Plan-Nr. 3)

Aus dem Vergleich der Flächen vor der Planung (Bewertung) und danach (Überlagerung der Planung mit der Bewertung) kann die Höhe des Eingriffes dargestellt und berechnet werden. Dies ist im Plan-Nr. 3 dargestellt. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs lässt sich direkt aus den Flächen-größen und dem Kompensationsfaktor ermitteln.

Kat.	Bewertung	Fläche m2	Komp.- faktor	Begründung	Fläche Vermeidung m2	Fläche Ausgleich m2
I	Eingriff auf Lagerflächen	2.225	0,2	Gestaltung des Wohn- Umfeldes, grünordn. Maßnahmen	445	
II	unterer Wert Eingriff auf Extensivwiesen- flächen	3.558	0,5	niedriger Faktor für Flächen mit unterem Wert		1.779
II	oberer Wert Eingriff auf Flächen mit Gehölz- strukturen und alten Obstbaum- beständen sowie Lebensraum des Rebhuhn	30.634	0,5	niedriger Faktor für Lebensraumoptimierung verbleibender Freiflächen und Vermeidungsmaß- nahmen		15.317
	Flächen ohne Eingriff	31.005				
Summe Flächen für Vermeidung:					445	
Summe Ausgleichsflächen:						17.096
Gesamtsumme Flächen:		67.422				

Die Höhe des festzulegenden Kompensationsfaktors wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim festgelegt und begründet sich einerseits in der Vermeidung von Eingriffen und andererseits in der Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen (siehe nachfolgende Erläuterungen unter ‚Begründung der Festsetzungen der Grünordnungsplanung‘). Die Berechnung ist in der unteren Tabelle Seite 25 dargestellt.

Flächennachweis für Vermeidung und Ausgleich (siehe Anlage, Plan-Nr. 4)

Entsprechend dieser Berechnung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf im Gebiet von 15 588 m2, sofern die Vermeidungsmaßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen für die verbleibenden Flächen innerhalb der bebauten Bereiche auch Anwendung finden.

Einige im Gebiet vorhandene Flächen eignen sich für die Werterhöhung von Kategorie I und II unterer Wert auf II oberer Wert und damit für den Ausgleich. Dies sind ehemaliger Lagerflächen und Intensivgrünland mit einer Flächengröße von insgesamt 6 292 m2. Eine Werterhöhung kann durch die sukzessive Umwandlung zu Extensivwiesenflächen mit Obstbäumen und durch die Einrichtung von Oberflächenentwässerungsmulden (Brachen und Rohbodenflächen an Böschungen) realisiert werden.

In die Ausgleichsberechnung wurden auch Flächen aufgenommen, die momentan bereits in die Wertkategorie II oberer Wert eingestuft worden sind. Dies lässt sich dadurch begründen, dass der Wert der Fläche lediglich auf das Vorkommen der Rote-Liste-Art 3 zurückzuführen ist. Ohne das Vorkommen des Rebhuhnes wären die Flächen in die Kategorie I einzuordnen gewesen. Durch die Bebauung wird das Rebhuhn die verbleibenden Randflächen in Bebauungsnähe mit großer Wahrscheinlichkeit nicht mehr aufsuchen, so dass ein Wertverlust dieser Flächen eintreten würde. Wenn nun durch geeignete Maßnahmen auf den verbleibenden Flächen weitere Faktoren dazu

führen können, dass die Werteinstufung in Kategorie II oberer Wert langfristig z.B. durch Ansiedlung andere Tierarten oder auch durch Pflanzenarten gesichert ist, erscheint es angemessen, die Flächen auch in der Ausgleichsberechnung zu berücksichtigen und zu werten (9 373 m²). Hier ist die Strukturanreicherung eine geeignete Ausgleichsmaßnahme. Die Kombination von Retentionsmulden ist auch in den Kleinflächen östlich der Bebauung und westlich des Flurweges möglich und evtl. vom Retentionsvolumen her auch erforderlich. Die nordwestlich liegenden Flächen (Fl-Nrn. 1382/3, 1382/2, 1384) können durch lückige Heckenstrukturen und leichte Bodenmodellierungen mit teilweisen Sukzessionsflächen (offener Rohboden für Ansiedlung von Säumen) aufgewertet werden.

Flächenbilanz:

Flächen mit Werterhöhung von Kat. I und II unterer Wert auf II oberer Wert:	8.152 m ²
Flächen mit Beibehaltung des Wertes Kategorie II oberer Wert:	9.010 m ²

Mögliche Ausgleichsflächen: 17.162 m²

Laut dieser Flächenbilanz für Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich bei Gegenrechnung des ermittelten Ausgleichsbedarfs ein unbedeutender Überschuss für die Aufnahme ins Ökokonto von 66 m². Somit kann der notwendige Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen werden.

Darüber hinaus werden entsprechend der ‚Faunistischen Erhebung‘ auch Empfehlungen für die Vernetzung als verbesserten Lebensraumanschluss für die Tierart Rebhuhn gegeben. Hier erscheint die Förderung der Ausbreitung vor allem in Richtung Osten interessant zu sein, da die Kartierung bereits Aufschluss über die Vorkommen in dieser Richtung andeutet und hier keine baulichen Entwicklungen zu erwarten sind. In Richtung Westen wird der Lebensraumverbund nur mittelfristig Sinn machen, da lt. Rahmenplan nur die Bereiche mit den vorhandenen Hecken als Freiflächen verbleiben. Da die bauliche Entwicklung langfristig v.a. nach Süden vollzogen werden wird, erscheint die Verbesserung von Lebensraumvernetzungen in dieser Richtung nicht angebracht und ist somit auch im Plan 04 nicht dargestellt.

3.4.2 Begründung der Festsetzungen der Grünordnungsplanung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereichs werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

Durch die geplanten Maßnahmen soll auch eine ausreichende Durchgrünung des Geltungsbereichs sowie Anbindungen an bestehende Strukturen gewährleistet werden. Alle grünordnerischen Festsetzungen sind gleichzeitig als Verringerung des Eingriffes und damit als Maßnahmen der Vermeidung zu sehen.

Erhaltung schützenswerter Bäumen und Gehölze

Der Schutz der zu erhaltenden Bäume ist –soweit sie von den Baumaßnahmen betroffen sind – durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schutzzaun), die den Erhalt der Bäume sichern, zu gewährleisten. Um den zu erhaltenden Baumbestand vor allem während der Bauzeit angemessen zu berücksichtigen sind die geltende DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Ausgabe 1999) und die "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS -LP4), Ausgabe 1999, vollständig zu beachten. Dies betrifft v.a. bestehende Gehölze in Kleinerlbach sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch schützenswerte Gehölzstrukturen auf Privatflächen.

Kanaltrassen

Die Leitungsführung von notwendigen Medien ist im öffentlichen Bereich unter Berücksichtigung der geplanten Baumstandorte und Pflanzungen vorzusehen. Dies betrifft auch notwendige Beleuchtungseinrichtungen.

Eingrünung der Bauflächen

Zur Begrünung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Straßenräume und als Beitrag zur Durchgrünung des Baugebiets werden im Plan ortsgebundene Baumpflanzungen festgesetzt. Die Bepflanzungen sind mit der genannten Pflanzgröße gemäß der beigefügten Pflanzenliste durchzuführen. Das Wohngebiet Klinger I ist nach Osten, Norden und Westen durch freiwachsende naturnahe Heckenstrukturen einzugrünen. Der Grünstreifen mit einer Breite von 5 m wird hierzu gesondert ausgewiesen. Die Pflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern soll eher lückig als flächig geschlossen erfolgen. Die Empfehlungen der ‚Faunistischen Erhebungen‘ sollen bei der Gestaltung der Grünstreifen besondere Beachtung finden.

Eingrünung der Straßenräume

Im Wohngebiet sind an den Straßenverschnenkungen jeweils drei mittelkronige Laubbäume als Hochstamm mit Lichtraumprofil zu pflanzen. Die Wendepunkte erhalten jeweils einen großkronigen Laubholzhochstamm. Alternativ dazu können zwei bis drei mittelkronige Laubbäume so gepflanzt werden, dass sie zusammen eine Krone bilden. Im Mischgebiet Kleinerlbach ist straßenbegleitend eine Reihe mittelkroniger Laubbäume zu pflanzen. Der Standort der Bäume wird erst nach Entscheidung der Zufahrten für die Grundstücke festgelegt.

Öffentlicher Spielplatz

Eine öffentliche Grünfläche ist als Freizeitfläche mit Spielplatz und Einrichtungen zum gemeinschaftlichen Aufenthalt anzulegen. Die Begrünung zum Mühlgündlein und zum Fußweg soll durch eine Baumreihe aus mittelkronigen Laubbäumen erfolgen.

Dachbegrünung

Die Begrünung von Dachflächen, v.a. von flach geneigten Dächern oder Flachdächern an Garagen und auch Hauptgebäuden wird empfohlen. Neben wichtigen ökologischen Aspekten der Regenwasserrückhaltung und Standortschaffung für Artenvielfalt gibt es durchaus auch ästhetische Gründe für ein begrüntes Dach, vor allem wenn es von oberen Geschossen aus einsehbar ist.

Fußwegeverbindungen

Die Belagsoberflächen der Fußwege sind in wassergebundener Ausführung bis zu einer Längsneigung von max. 5 % herzustellen. Darüber hinaus und in Ausnahmefällen sind sie mit Betonrechteckpflaster auszuführen. Randliche Einfassungen aus Pflastereinzeiler sind möglich und aus Unterhaltsgründen wünschenswert. Die begleitende Begrünung soll aus klein- und mittelkronigen Bäumen bestehen.

Zeitrahmen

Die Herstellung der Retentionsmulden muss zeitgleich mit der Fertigstellung der Verkehrsflächen erfolgen. Die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind unmittelbar nach Herstellung der Erschließung zu pflanzen. Eine Ausnahme bilden die straßenbegleitenden Bäume in Kleinerlbach. Die Eingrünung der Randzonen (Ausnahme Ausgleichsflächen) und Bau des Spielplatzes kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, jedoch spätestens dann, wenn 50 % der Grundstücke bebaut worden sind.

3.4.3 Gestaltung und Pflege der Ausgleichsflächen

Retentionsmulden

Der vorhandene Graben ist so zu modellieren und zu gestalten, dass Retentionsmulden für Oberflächenwasser aus dem Baugebiet entstehen. Die Böschungen sind flach auszuführen. Eine zusätzliche Regenwasserrückhaltung kann auch schon auf der dem Baugebiet zugewandten Seite des Flurweges erfolgen und auch hier durch Geländemodellierung Retentionsmulden entstehen.

Böschungen der Retentionsmulden und Gräben sind der Selbstbegrünung zu überlassen. Eine Ansaat ist nicht erforderlich. Standortgerechte Initialpflanzungen heimischer Wildstauden sind zur Unterstützung der Erstbesiedlung sinnvoll.

Extensive Obstwiesen

Hochstämmige Obstbäume sind mit einem Mindestabstand von 10-12 m zu pflanzen. Regionale Sorten sollen bevorzugt ausgewählt werden. Die Artenauswahl soll sich nicht nach einem zu erstrebenden Ertrag richten, sondern lediglich den Biotoptyp fördern, so dass v.a. auch Wildobst oder Sorten infragekommen, die keinen regelmäßigen Rückschnitt erfordern.

Extensivflächen

Weitere verbleibende Flächen im Gebiet sind als Extensivflächen (z.B. als Salbei-Glatthafer-Wiese) anzulegen und v.a. randlich zu den Wohngrundstücken mit Kleinstrukturen wie Bodenmodellierung, Brach- oder Rohbodenflächen und Heckenstrukturen zu versehen. Die Hecken aus heimischen Wildsträuchern sollen keine geschlossene Struktur ergeben, sondern vielmehr lückig gepflanzt werden.

Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden. Sie sind als bedeutsamer Bestandteil für Naturhaushalt und Landschaftsbild dauerhaft als Ausgleichsflächen zu unterhalten und für heimische Flora und Fauna offen zu halten. Die Pflegemaßnahmen beinhalten eine ein- bis zweijährige Mahd der Flächen. Die Möglichkeit der Aussaat mit dem Ziel der Erhöhung und Bestandsfestigung der Artenvielfalt ist zu beachten.

4. Grundbesitz/Umlegung

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist nicht ohne Umlegung möglich, da sich die Grundstücke nicht alle in der Hand der Stadt Neustadt/Aisch befinden.

Architekten Franke und Messmer
Margeritenweg 7 91448 Emskirchen
tel 09104 / 897989 fax 09104 / 897988

Kerstin Gruber Landschaftsarchitektin
Wilhelmstraße 41 91413 Neustadt/Aisch
tel 09161 / 61293 fax 09161 / 7228

20.4.2012