

Stadt Neustadt an der Aisch

Aufstellung Bebauungsplan „Im Kirchhoffeld II“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand Entwurf 27.04.2023

1. Anlass, geplantes Vorhaben

Die Stadt Neustadt an der Aisch verzeichnet eine deutliche Nachfrage nach Wohnbauflächen auch in den Ortsteilen. Gleichzeitig schwinden die Baulandreserven.

Der vor vielen Jahren im Westen von Herrnneuses entstandene Aussiedlerhof hat keine Tierhaltung mehr und bewirtschaftet nur noch wenige Flächen. Daher besteht die Möglichkeit die bauliche Entwicklung im Westen des Ortsteils Herrnneuses abzurunden und damit Baulücken zu schließen.

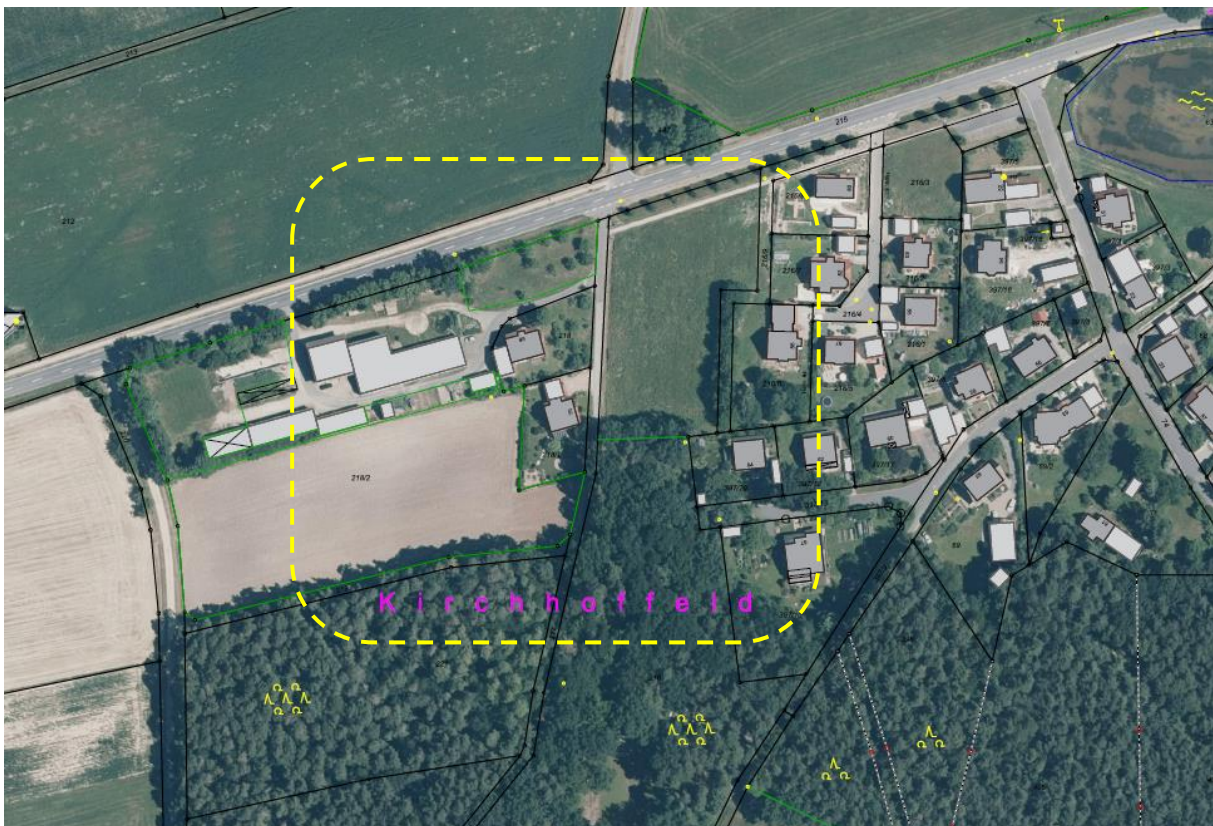


Abb. 1: Luftbild 2019 mit Markierung (gelbe gestrichelte Linie) des geplanten Gebietes, unmaßstäblich.
Quelle: Stadt Neustadt

Die bestehende Bebauung im südlichen Bereich hat bereits einen Straßenansatz nach Westen vorgesehen, um die westlich der bestehenden Wohnbebauung im Bebauungsplan „Im Kirchhoffeld I“ gelegenen Flächen erschließen zu können.

Der vorhandene Wald sowie die Heckenstruktur sind zu beachten. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.

Die Stadt Neustadt will die vorhandene Wohnbebauung aus Einzelhäusern weiterführen, wobei die früher großzügig geschnittenen Grundstücke im Sinne einer verdichteten Bebauung (LEP Bayern 2020, 3.1. (G) Flächensparende Siedlungsformen (...) sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden) deutlich kleiner werden sollen.

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP), planungsrechtliche Beurteilung, Abgrenzung Geltungsbereich

2.1. Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der FNP/LP der Stadt Neustadt zeigt landwirtschaftliche Fläche und Waldfläche im überplanten Bereich.



Abb. 2: Planausschnitt oben: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP mit Planungsbereich (gelb gestrichelt umrahmt), Ohne Maßstab

Zwei Wohnhäuser sind als „Bestand im Grünland“ vorhanden.

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Naturparks Frankenhöhe (NP – 00013, Nr. BAY 10). Das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ID: LSG-00570.01) grenzt südwestlich an das Plangebiet an und verläuft dann südlich in etwas Abstand vom Plangebiet.

Die Bauverbotszone (15 m ab Fahrbahnrand) entlang der Kreisstraße NEA 24 ist leicht gepunktet im FNP enthalten.

Inmitten des Plangebiets befindet sich ein Planzeichen ohne Flächendarstellung: „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“. Es handelt sich gemäß Auskunft des Landratsamts NEA-BW um Flächen der früheren Altdeponie Herrneuses, die aber als „nutzungsorientiert ausgeräumt“ gelten.

Östlich des Plangebiets ist „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt.

Die anderen angrenzenden Eintragungen sind für das Plangebiet weitgehend ohne Belang.

2.2. Planungsrechtliche Beurteilung, Planungsverfahren

Das beplante Gelände ist teilweise mit Wohnhäusern bebaut und teilweise mit Straßen und Wegen befestigt. Die geplanten Bauflächen befinden sich zwischen bereits bebautem Gebiet. Die Gemeinde wählt daher das Planungsverfahren „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB.

Es handelt sich zweifellos um eine Fläche der Innenentwicklung. Das Planungsgebiet ist an zwei Seiten von bereits bebauten Gebieten bzw. im Norden von der Kreisstraße NEA 24 begrenzt. Das Planungsgebiet liegt also zweifelsfrei „... innerhalb des Siedlungsbereichs ...“ (OVG RhPf, Urteil vom 29.07.2020 – 8 C 11423/19.OVG).¹

Das Baugesetzbuch erlaubt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren sind einige Voraussetzungen zu erfüllen.

- Es muss eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt werden.

Prüfungsergebnis: Im Bebauungsplan sind Baugrenzen sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt, die die mögliche Bebauung begrenzen.

- Die Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen ist (§ 13a Abs. 1 Nr. 1).

Prüfungsergebnis: Das Planungsgebiet umfasst rund 1,175 ha Gesamtfläche. Da im überwiegenden Bereich (allgemeines Wohngebiet, WA) eine Grundflächenzahl von maximal 130 m² je Wohnhaus festgesetzt ist, kann eine Grundfläche von 20.000 m² nicht annähernd erreicht werden. Weitere Bebauungspläne „in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang“ sind nicht vorhanden.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesrecht unterliegen.

Prüfungsergebnis: Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

- Prüfungsergebnis: In § 1 Abs. 6 Nr. 7 b wird auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 – Gebiete, d.h. FFH-Gebiete eingegangen.

¹ <https://iwu-ev.de/bebauungsplaene-der-innenentwicklung-ein-variables-instrument-auch-zur-erhaltung-und-anpassung-vorhandener-ortsteile/>

Gemäß Bayernatlas befindet sich das nächste FFH-Gebiet über 5 km östlich bei Emskirchen. Aufgrund der großen Entfernung ergibt sich keine Relevanz.

Die Gemeinde überplant ein Gebiet, das zu einem Teil bebaut bzw. befestigt ist.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach BNatSchG entfällt ohnehin bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB.

Direkt östlich im Anschluss an das Planungsgebiet befindet sich eine größere, breite Feldhecke, die mit ihren Ästen beiderseits in die benachbarten Grundstücke hineinreicht.

Für das Plangebiet liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für ökologische Studien (BföS)² vor. Die Begehung des Plangebietes fand am 07.03.2021 statt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

Aufgrund des Fehlens der notwendigen Habitatstrukturen ist das Vorkommen saP-relevanter Schmetterlingsarten, xylobionter Käfer, Amphibien, Libellen und Muscheln auszuschließen. Für Zauneidechsen fehlt es an Fortpflanzungsstätten (grabfähige, sandige, offene Böden). SaP-relevante Fortpflanzungsstätten für baumbewohnende Fledermausarten, wie z.B. Baumhöhlen, Stamm- und Astspalten fehlen³. In den vorhandenen Gebüschern bzw. Gehölzstrukturen konnten keine Nester der Haselmaus gefunden werden⁴.

Aufgrund der vorkommenden Nutzungs- und Biotoptypen sowie der bisherigen Nutzung der Fläche (Landwirtschaft, Siedlung), kann das Vorkommen von saP-relevanten Pflanzenarten ausgeschlossen werden⁵. Hinweise auf ein früheres Vorkommen, z.B. Altfunde o.ä., gibt es nicht.

Bezüglich der SaP-relevanten Vogelarten wurde festgestellt, dass Fortpflanzungsstätten wie Baumhöhlen, Stamm- und Astspalten ebenso wie potentielle Quartiere von Baumhöhlen bewohnenden Vogelarten fehlen. Horste von Greifvögeln konnten im Waldrand / der betroffenen Waldfläche nicht nachgewiesen werden. Eine Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden⁶. Für in Gebüschern brütende Vogelarten wie die Goldammer können die randlichen Gebüschern oder der Waldrand als potentielle Habitatfläche angenommen werden⁷. Einen Nachweis der Art gibt es nicht. Dies gilt auch für den Stieglitz als Vertreter der in Baumkronen brütenden Arten. Auch hier bieten die randlichen Gehölze eine potentiell geeignete Habitatstruktur⁸, ein konkreter Nachweis fehlt jedoch. Der Wald bzw. die bestehenden Gebäude als hohe Strukturen in direkter räumlicher Nähe, schließen ein Vorkommen der Feldlerche als Bodenbrüter auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen aus⁹.

Die Überplanung der Fläche führt anlage- und baubedingt zu einem dauerhaften Verlust von Biotopnutzungstypen mit einer kurzen Entwicklungsdauer bzw. einem geringen Alter (junger Waldbestand). Die Gebüschern als potentielle Habitate von Goldammer und Stieglitz bleiben erhalten.

² Büro für ökologische Studien, Schlumprecht GmbH, 95444 Bayreuth (19.09.2022): Naturschutzfachliche Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für Bebauungsplan Nr. 65 Im Kirchhoffeld II, Ortsteil Herrnneuses, Stadt Neustadt an der Aisch

³ Siehe saP S. 8 (für alle im Abschnitt genannten Tiergruppen)

⁴ Siehe saP S. 9

⁵ Siehe saP S. 13

⁶ Siehe saP S. 8

⁷ Siehe SaP S. 18f

⁸ Siehe saP S. 20f

⁹ Siehe SaP S. 10

Durch die Planung ist von einer anlage-, bau- und betriebsbedingten Barriere- und Zerschneidungswirkung auszugehen, die jedoch aufgrund der bisherigen Nutzung nicht als erheblich eingestuft wird. Dies gilt auch für die anlage-, bau- und betriebsbedingte Lärm-, Staub- und Lichtimmissionen sowie Erschütterungen. Diese werden temporär erhöht, nach Abschluss der baulichen Maßnahmen sind sie jedoch nur noch als geringfügig höher als bisher einzustufen. Eine populationsstörende Wirkung kann daraus nicht abgeleitet werden¹⁰.

Abschließend ist daher festzuhalten, dass Teile des Plangebietes einen potentiellen Lebensraum für saP- relevante Arten wie Goldammer und Stieglitz darstellen.

Um keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auszulösen, ist als konfliktvermeidende Maßnahme V1 die Durchführung von erforderlichen Baumfällungen, Gehölzentfernungen und Beräumungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (nicht von Anfang März bis Ende August) durchzuführen. Für Baumfällungen bzw. Gehölzentfernungen gilt zudem §39 (5) BNatSchG, d.h. diese sind nur zwischen dem 1.10. und dem 28.02. zulässig¹¹.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sog. CEF- Maßnahmen) sind nicht erforderlich, da keine saP-relevanten Strukturen durch die Bebauung der Fläche verloren gehen¹².

Unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahme V1 stehen der Planungen keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG entgegen.

2.3. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurnummern: 218; 218/1; sowie Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 215; 216; 216/9; 217; 218/2, Gemarkung Herrneuses, am westlichen Ortsrand von Herrneuses.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,175 ha.

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- Im Norden teils durch die bestehende Bebauung des Aussiedlerhofs und durch die Kreisstraße NEA 24;
- Im Osten durch die bestehende Bebauung des Baugebiets „Im Kirchhoffeld I“;
- Im Süden durch den angrenzenden Wald;
- Im Westen durch die freie Landschaft.

¹⁰ Siehe saP S. 10-11

¹¹ Siehe saP S. 23

¹² Siehe saP S. 12

3. Planung

3.1. Konzept der Innenentwicklung

Die Stadt Neustadt an der Aisch versucht in den Ortsteilen eine Nachverdichtung in gering genutzten Gebieten zu erreichen und auch Lücken in der Bebauung zu schließen.

Dies entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zur Siedlungsstruktur (3.):

Bauflächen sollen auf Grundlage einer nachhaltigen und flächensparenden [LEP 3.1] Siedlungsentwicklung und unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie ökologischen, ökonomischen, sozialen und baukulturellen Aspekten, ausgewiesen werden. Dabei ist weiterhin darauf zu achten, die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung [LEP 3.2], d.h. die Nutzung von Baulandreserven, Brachflächen und leerstehender Bausubstanz sowie die Möglichkeit einer Nachverdichtung, einer Entwicklung nach außen hin vorzuziehen. Eine Zersiedlung der Landschaft soll dementsprechend vermieden [LEP 3.3] und stattdessen eine kompakte, zusammenhängende Siedlungsstruktur angestrebt werden.

Der Regionalplan Westmittelfranken greift diese Ziele auf.

Die Stadt Neustadt gibt im Plangebiet kleineren Grundstücken von meist um die 600 m² den Vorzug vor den im Umfeld früher entwickelten Grundstücken mit deutlich größeren Flächen. Eine stärkere Verdichtung durch mehrgeschossigen Wohnungsbau würde aber den örtlichen Bauformen eines kleinen Dorfes widersprechen. Daher wird die Einzelhausbebauung fortgeführt.

Mit dem Baugebiet „Im Kirchhoffeld II“ wird ein Lückenschluss in der Bebauung erreicht und ein früherer Aussiedlerhof an den Ort angegliedert.

3.2. Städtebauliches Konzept

Es ist geplant die Lücke zwischen den westlichen Siedlungshäusern und dem bereits erwähnten Aussiedlerhof mit Wohnnutzung zu schließen. Es soll ein kleines Wohngebiet mit hohen ökologischen Ansprüchen entstehen (Abstand zum südlichen Wald, PV-Anlagen zugelassen, Durchgrünung etc.).

Die bereits vorherrschende Einzelhausbebauung wird auf kleineren Grundstücken fortgesetzt (Verdichtung).

Die Baufelder sind klein gehalten, um möglichst eine zweigeschossige Bebauung zu erreichen. Dennoch soll es nicht zu dicht werden, daher wurde die Anzahl der Wohneinheiten je Wohnhaus auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Eine dichtete Bebauung würde zu einer hohen Flächenversiegelung für Fahr- und Parkflächen führen.

3.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ein Ausschluss von bestimmten Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO soll den Wohncharakter des Gebietes stärken. Der Ausschluss von z.B. kleinere Handwerksbetriebe, Gaststätten ist erforderlich, da diese Funktionen auch im Kernbereich des Ortsteils entstehen können und dort sinnvoller untergebracht sind (kurze Wege, lebendiges Ortszentrum).

Der Ausschluss der möglichen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zielt in dieselbe Richtung. Mit diesen Nutzungen würde der bereits vorhandene und der geplante Wohncharakter gestört.

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wurde verzichtet und stattdessen gem. § 19 Abs. 1 BauNVO) eine maximale Grundfläche je Grundstück festgesetzt, um eine möglichst kompakte, zweigeschossige Bebauung im Gebiet zu erreichen.

Gleichzeitig wird damit ein hohes Maß an Durchgrünung und Freifläche geschaffen.

Anstelle einer Geschoßflächenzahl und (im überwiegenden Teil des Plangebietes) einer festgesetzten Geschoßanzahl werden maximale Wandhöhen und maximale Firsthöhen festgesetzt um die mehrgeschossige Nutzung der Grundstücke und die gewünschte bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Die Höhen beziehen sich relativ auf die natürlichen Geländehöhen des Baugrundstücks.

Dies korreliert mit der Liberalisierung der Dachformen und der Dachneigungen, um z.B. zwei volle Geschosse ohne Dachschräge oder großflächige Dächer mit Eignung für Photovoltaik zuzulassen.

Lediglich bei zwei Grundstücken im Norden wurde eine Bebauung mit Erdgeschoß plus Dachgeschoß (I+D) aus Gründen des Ortsbildes festgesetzt. Das Erscheinungsbild der neuen kleinen Siedlung soll zumindest von der Kreisstraße aus den Charakter der ländlichen fränkischen Bebauung mit Satteldach zeigen.

Die Baugrenzen sind meist eng gezogen, da um die erwähnte kompakte Bebauung zu fördern. Die Baukörper sind nur beispielhaft dargestellt. Hingegen sind die Flächen für Stellplätze und Garagen einschließlich deren Zufahrten eng gezogen festgesetzt worden, um diese Flächenbedarfe klein zu halten.

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Die Abstandsflächen des Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.

Die Dachneigung ist überwiegend ab mindestens 18° festgesetzt. Ziel ist es Voraussetzungen zur Dachbegrünung und/oder Voraussetzungen für die Nutzung von Sonnenenergie zu schaffen. Dächer mit einer Neigung bis 20° sind daher zu begrünen. Ausgenommen sind die Flächen, die von PV-Anlagen überdeckt sind.

3.3. Weitere Festsetzungen

Für die Errichtung von Solaranlagen (Elektro oder Wärme) wurden einige regelnde Festsetzungen getroffen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4), wonach mindestens 1/3 der Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie herangezogen werden müssen.

Aus Gründen des Klimaschutzes sind für die Fassaden der Gebäude helle Farben zu verwenden, um einen hohen Rückstrahleffekt (Albedo) zu erzielen, Festsetzung III.7.

Der Schutz von Starkregen ist eine wichtige Vorsichtsmaßnahme zur Minimierung von Schäden. Gemäß der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der

Bauleitplanung“¹³ wurde die Festsetzung III.11 aufgenommen, die bauliche Vorkehrungen festsetzt.

Damit das Baugebiet durchlässig für Kleintiere ist, sind Einfriedungen mit einem Abstand zum Boden zu errichten. Daher sind auch Sockeln nicht zulässig.

Aus Gründen des Ortsbildschutzes sind Zäune aus Holz zu errichten, ausnahmsweise dürfen auch optisch hochwertige Zäune aus Metall errichtet werden.

Die Hinweise unter IV. beziehen sich u.a. auf Maßnahmen zum Schutz vor Grundwasser, Windbruch oder Lärm.

Auch ein Hinweis zum Umgang mit möglichen Altlasten aufgrund der früheren Deponie in Herrnneuses ist enthalten (IV.7.).

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung wird vom Tiefbauamt der Stadt Neustadt/Aisch durchgeführt. Darin sind auch die brandschutzrechtlichen Belange enthalten.

4.1. Verkehrserschließung

Äußere Anbindung an die Kreisstraße NEA 24:

Die Erschließung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz (Kreisstraße NEA 24) erfolgt über die derzeitige Zufahrt zum Aussiedlerhof und zu den zwei bestehenden Wohnhäusern. Diese Zufahrt wird zu einer gemeindlichen Erschließungsstraße ausgebaut.

Die Stadt Neustadt/A. beabsichtigt eine Verlegung des OD-Grenze etwas westlich davon zu beantragen. Dies würde sehr zur Verkehrssicherheit beitragen, den Lärm aus dem Straßenverkehr vermindern und eine Abbiegespur unnötig machen. Die Beantragung erfolgt parallel zur Bauleitplanung. Die gewünschte OD-Grenze ist im Plan dargestellt, die Bauverbots- und Baubeschränkungszone endet an dieser Stelle.

Die innere, öffentliche Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Anbindung an die vorhandene Gemeindestraße Herrnneuses, die bei den Hausnummern 64 und 67 endet. Die bisher vorhandene Straßenbreite (öffentliche Fläche) beträgt 9 m und ist in dieser Breite nicht erforderlich. Die geplante Erschließungsstraße weist in der Verlängerung der bestehenden Straße im gerade verlaufenden Teilstück 5,0 m Breite auf (Verkehrsberuhigung) und weitet sich in der Kurve auf. Die Straßenanbindung an die Kreisstraße ist breiter (6,0 m) geplant und erlaubt auch den Gegenverkehr größerer Fahrzeuge. Eine Aussage über Gehwege ist im B-Plan nicht getroffen.

Die Straßen im Gebiet können aufgrund ihrer untergeordneten Funktion auch als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden.

¹³ https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenisiken_bauleitplanung_ba.pdf

Die Straßen können ungehindert von Müllfahrzeugen befahren werden. Für zurückversetzte Wohngebäude, z.B. im zentralen Bereich, sind die Müllgefäße am Abholtag an den Straßenrand der Erschließungsstraßen zu bringen.

Im Westen ist eine private Erschließung als Eigentümerweg (ETW) vorgesehen. Sie weist ebenfalls eine Breite von 5 m auf, nur punktuell ist eine schmale Stelle von ca. 4,5m vorhanden, aufgrund der vorhandenen Grenzen, die nicht verändert werden sollen. Hier sind die Müllgefäße am Abholtag an den Rand der Erschließungsstraße zu bringen.

4.2. Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser)

Das Gebiet kann voraussichtlich über die kommunalen Leitungen mit Trink- und Löschwasser versorgt werden. Die Kapazitäten werden von der Stadt im Lauf der Planung geprüft.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem erfolgen. Innerhalb des Gebietes liegen keine öffentlichen Kanäle. Sie sind neu herzustellen.

Die Gebäude Herrneuses Nrn. 80 bis 87 östlich im Anschluß verfügen bereits über einen Schmutzwasser- und einen Oberflächenwasserkanal.

Die Schmutzwässer aus dem Gebiet werden in den vorhandenen Schmutzwasserkanal parallel zur Kreisstraße (DN 250) eingeleitet und zur Kläranlage abgeleitet.

Oberflächenwasserbeseitigung:

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet werden in einem Regenrückhaltebecken am Nordrand gesammelt, zurückgehalten und dann in den bestehenden Oberflächenwasserkanal übergeleitet.

Die geplanten Dachbegrünungen können zu einer gewissen Rückhaltung von Oberflächenwasser aus Dachflächen beitragen. Auch Zisternen vermindern den Wasserabfluss und werden als Teil der Erschließungsplanung geprüft und gegebenenfalls im Zuge der Erschließung eingebaut (nicht festgesetzt).

Für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Abwasserentsorgung sowie für die Erschließungsstraße wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Fachplanung erstellt. Alle Maßnahmen sind durch die Fachplaner nach den Vorgaben des Merkblattes DWA – M 102 durchzuführen.

4.3. Sonstige Leitungsnetze

Im Gebiet befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom oder anderer Versorger. Diese Infrastruktureinrichtungen müssen neu verlegt oder zumindest angepasst werden.

Die Versorgung mit Strom ist durch Neuverlegung von Leitungen (Niederspannungskabel) sicher zu stellen. Dabei muss eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch für Elektromobilität eingeplant werden. Die N-ergie Netz GmbH ist – wie die Telekom und andere Leitungsträger - rechtzeitig von den späteren Fachplanern zu beteiligen.

Merkblätter der Infrastrukturanbieter sind durch die Fachplaner und beim Bau zu beachten. Die Betreiber der Netze sind rechtzeitig zu beteiligen. Das Leitungsrecht ist für die Verlegung von neuen Leitungen ausreichend breit bemessen.

Es können Entwässerungsleitungen von oberhalb gelegenen Flächen im Gebiet verlaufen. Gegebenenfalls sind diese so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und Oberflächen- wie auch Grundwasser schadlos abgeleitet werden können.

4.4. Grundwasser, Baugrund

Hierzu liegen derzeit keine Unterlagen vor.

5. Mögliche Altlasten

Im Plangebiet befand sich die frühere Deponie Herrneuses. Bei historischen Erkundungen wurde nach Angaben des Landratsamts NEA-BW eine Ortseinsicht der betroffenen Flächen am 05.09.2006 mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach durchgeführt sowie Zeitzeugen befragt.

Demnach erstreckten sich die Müllablagerungen auf die jetzigen Grundstücke Fl.Nr. 397/10, 397/12, 397/20 Gmkg. Herrneuses (früher Fl.Nr. 216). Die Flächen sind mittlerweile bebaut. Nach Aussagen von Zeitzeugen wurde im Zuge der Bauarbeiten (ca. ab 1979) sämtlicher Müll entfernt und durch die Baufirmen entsorgt.

Nach einer Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 14.09.2006 besteht auf Grund der Feststellungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht kein Handlungsbedarf. Der Altlastenverdacht gilt daher als nutzungsorientiert ausgeräumt.

Dennoch ist bei zukünftigen Erdarbeiten oder einer Nutzungsänderung das Wasserwirtschaftsamt Ansbach umgehend zu benachrichtigen (vgl. Hinweise IV.7.).

6. Immissionsschutz

6.1. Schallimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt Einflüssen aus der Kreisstraße NEA 24. Sie werden jedoch als nicht gravierend angesehen, da die Kreisstraße nur wenig befahren ist und auch die eher unattraktive Nordseite der geplanten Gebäude dorthin orientiert ist.

Auf ein Gutachten zum Schallschutz kann aus bisheriger Sicht verzichtet werden.

Gewerbelärm ist nicht vorhanden.

Landwirtschaftliche Immissionen durch Tierhaltung sind im direkten Umfeld nicht zu befürchten.

7. Grünordnung

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergibt sich die Pflicht zur Durchführung der konfliktvermeidenden Maßnahme V1. D.h. Baumfällungen und Gehölzrodungen sind gemäß §39 (5) BNatSchG nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. zulässig. Jegliche Beräumung des Baufeldes und Rodungen dürfen nicht in der Brutzeit von Vögeln d.h. zwischen März und August, durchgeführt werden. Die Bestandsgehölze im Osten sind gemäß Planeintrag zu erhalten und im Bereich des Spielplatzes ist ein Heckenriegel gemäß Pflanzgebot zu ergänzen.

Im Süden des Plangebietes ist ein Spielplatz vorgesehen. Die Lage am Rand des Plangebietes hat den Vorteil, dass der Spielplatz ruhig und abseits von häufig frequentierten Verkehrswegen liegt. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden für die Spielplatzfläche mit Ausnahme des vorgenannten Pflanzgebotes keine weiteren Vorgaben gemacht, da erfahrungsgemäß bei Spielplätzen dieser Größenordnung ausreichend dauerhaft begrünte Bereiche geschaffen werden.

Durch den Bebauungsplan wird eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 216, Gemarkung Herrnneuses, überplant, bei der es sich um Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) handelt. Die Fläche ist ca. 1.600,0m² groß. Die Überbauung der Fläche stellt eine dauerhafte Rodung dar und bedarf gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis sowie einer flächengleichen Ersatzaufforstung. Diese wird in Abstimmung mit dem zuständigen Forstrevier auf dem stadteigenen Flurstück Nr. 444, Gemarkung Herrnneuses, durchgeführt. Die Ersatzaufforstung muss am Südrand des Flurstücks verortet werden, um den bestehenden lockeren Waldsaum im Norden des Flurstückes nicht zu beeinträchtigen. Die zu verwendenden Baumarten, Qualitäten, Pflanzverband etc. werden erst im Zuge des Antrags auf Erteilung einer Rodungserlaubnis festgelegt. Die Ersatzaufforstung ist innerhalb von drei Jahren ab Rodung der Waldfläche durchzuführen und dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft anzuzeigen. Auflagen aus der Rodungserlaubnis sind zu beachten.

8. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet selbst und im direkten Umfeld befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmäler. Bodendenkmäler sind jedoch nicht vollkommen auszuschließen, daher wurde Hinweise IV.1. in den Planaufgenommen.

9. Alternativenprüfung

Untersucht wurden Bebauungsmöglichkeiten an anderer Stelle in Herrnneuses, auch andere innere Erschließungsformen. In Herrnneuses wurden keine Alternativstandorte gefunden. Für die innere Erschließung hat sich die Integration der Regenrückhaltung als sinnvoll herausgestellt. Die Verknüpfung der Zufahrtsstraße mit dem bereits vorhandenen Straßenarm, in der Breite aber deutlich reduziert, ermöglicht eine sparsame öffentliche Straßenfläche.

Durch die Schließung der Lücke zwischen dem ehemaligen Aussiedlerhof und der bestehenden Bebauung wird eine harmonische Siedlungsabrundung entwickelt.

10. Klimaschutz, sonstige ökologische Belange

Aktive und passive Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Die Baugrenzen erlauben es die neuen Gebäude sehr gut nach Süden hin auszurichten. Solare Gewinne werden damit ermöglicht. Darüber hinaus können auch Freiflächensolaranlagen bis zu einer bestimmten Größe errichtet werden.

Das Baugebiet wird gut durchgrünt.

Durch die vorgesehen Regenrückhaltung wird Wasser im Gebiet gehalten, verdunstet und verbessert das Kleinklima. Oberflächen sollen möglichst gering versiegelt werden, wodurch Regenwasser direkt vor Ort zumindest teilweise versickert werden kann.

11. Städtebauliche Kennzahlen, Flächenbilanz:

Die Flächenbilanz ergibt folgende Werte:

Gesamtfläche im Geltungsbereich	ca. 12.000 m ² (100,0%)
Davon:	
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 8.750 m ² (73,0%)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.300 m ² (10,8%)
Private Verkehrsflächen (ETW)	ca. 450 m ² (3,8%)
Grünflächen, öffentlich	ca. 1.000 m ² (8,3%)
Retentionsflächen	ca. 500 m ² (4,1%)

Neben den zwei bereits vorhandenen Wohnhäusern sind 10 neue Wohnhäuser geplant. Bei einer durchschnittlichen Belegung mit 3,5 Einwohner pro Wohnhaus, können im Plangebiet rund 35 Menschen zusätzlich leben. Insgesamt werden es voraussichtlich 42 Menschen sein.

Aufgestellt zum Planstand 27.04.2023



STADT & LAND
Matthias Rühl
Sonja Goß
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch
Tel: 09161 87 45 15