

NEUSTADT AN DER AISCH

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 61 „ AUF DER HÖHE III“



**FASSUNG DER AUSLEGUNG
GEM. §3 ABS.2 UND §4 ABS.2 BAUGB**

MÄRZ 2026

**Architekten Stadtplaner BDA
Franke und Messmer PartGmbB
Margeritenweg 7 91448 Emskirchen**

**Kerstin Gruber Freiraumplanung
Kleinerlbacher Ortsstraße 12
91413 Neustadt/Aisch**

	INHALTSVERZEICHNIS	2
A	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (siehe Planblatt)	3
B	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	3
1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	3
1.1	Zulässige Nutzungen	
1.2	Maß der baulichen Nutzung	
1.3	Maximale Firsthöhe, max. Wandhöhe, Höhenlage	
1.4	Stellplätze, Garagen, carports	
1.5	Balkone, untergeordnete Vorbauten	
1.6	Regenwasserrückhaltung	
2	Gestaltung (i.V. mit Art. 91 BayBO)	5
2.1	Dachdeckung	
2.2	Dachüberstand	
2.3	Fassaden	
3	Grünordnung	6
3.1	Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen	
3.2	Wasserdurchlässige Beläge	
3.3	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher und Rankgewächse	
3.4	Geländemodellierung, Stützmauern, Einfriedungen	
3.5	Pflanzenlisten	
3.6	Maßnahmen zum Artenschutz	
3.7	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	
3.8	Nachweis	
C	HINWEISE DURCH PLANZEICHEN (siehe Planblatt)	9
D	HINWEISE DURCH TEXT	9
E	VERFAHRENSVERMERKE	11
F	BEGRÜNDUNG	12-34
H	ANLAGEN	
	Bebauungsplan und Schnitt (Planblatt)	M 1/500
	Karten zur Grünordnung (1-4)	Kerstin Gruber Freiraumplanung, Neustadt/A.
	Verkehrserhebung im Okt. 2018	Planwerk PartGmbH, Nürnberg (19 Seiten)
	Verkehrserhebung 22.7.2021	Geovista; Bayreuth
	Schalltechnische Untersuchungen, Juni 2022	IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik + Schwingungstechnik mbH, Bayreuth Bericht Nr. 18.10616-b02 (68 Seiten)
	Schalltechnische Untersuchungen, Dez. 2025	Aktualisierung, Bericht Nr.18.10616-b03
	Fortschreibung des Verkehrsstrategischen Gesamtkonzeptes vom 8.5.2025	Planungsgruppe Strunz Ing.-GmbH, Bamberg
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 14. August 2018	Geologen+Ingenieure GmbH+Co KG (GIBS), Nürnberg, (44 Seiten + 21 S. Anlagen)
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Ergänzung zur saP vom 14. August 2018	Geologen+Ingenieure GmbH+Co.KG (GIBS) Nürnberg, 26.08.2024 (10 Seiten)
	Potenzialabschätzung + artenschutzr. Fach- beitrag zu RRB, Flurnr.1374 Gem.Diespeck Umweltbericht	Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger, Büro für Na- turschutzplanung, Flachlanden, März 2026
	Merkblatt Hecke, Obstsortenliste	Kerstin Gruber Freiraumplanung, Neustadt/A. März 2026

Die Stadt Neustadt an der Aisch erlässt aufgrund

- des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- der **Gemeindeordnung (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist,
- der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist,
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

den **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Auf der Höhe III“** für ein Gebiet östlich der Paracelsus- und der Sauerbruchstraße, nördlich des Klinikareals, südlich des Kleinerlbacher Weges und westlich der Anwesen Kleinerlbacher Weg 34 und 38 **a l s S a t z u n g**.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 2470, 2471, Teilfläche von 2476, 2477, 2477/2, Teilfläche von 2478, 2478/1, 2478/2, Teilfläche von 2478/3, 2478/4, Teilfläche von 2478/5, Teilfläche von 2479, 2480, 2480/2, Teilfläche von 2481, 2482 und 2483 der Gemarkung Neustadt an der Aisch für den Bereich des Baugebietes,
sowie die Fl.Nr. 1374 und Teilfläche von Fl.Nr. 1375 der Gemarkung Diespeck für den Bereich der Regenwasserrückhaltung und
Teilfläche Fl.Nr. 1396/5, Teilfläche Fl.Nr. 1482/1, und Teilfläche Fl.Nr. 1453/5, Gemarkung Diespeck, für die Ausgleichsflächen

A F E S T S E T Z U N G E N D U R C H P L A N Z E I C H E N

(siehe Planblatt)

B F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1 Zulässige Nutzungen, Photovoltaik

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

Auf mindestens **30 Prozent** der Dachfläche sind Photovoltaikanlagen und/oder solarthermische Anlagen zu installieren.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.3 Maximale Firsthöhe, maximale Wandhöhe, Höhenlage

Die Hauptgebäude sind mit zwei Vollgeschossen auszuführen, wobei dies bei Reihenhäusern zwingend zu erfolgen hat, bei freistehenden Einfamilienhäusern als maximal zulässige Anzahl gilt.

Die maximale Firsthöhe bei Satteldächern ist mit 8,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) festgelegt, bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes.

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

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 15 cm über dem gemittelten, natürlichen Gelände bzw. den Oberkanten der gemittelten, angrenzenden öffentlichen Flächen liegen. Für das Mittel ist bei Grundstücken mit Neigung in zwei Richtungen die größere Neigung anzusetzen. Diese Höhenlage ist in Bezug auf die Planung und den Geländeverlauf vor dem Bau der Erschließungsanlage nachvollziehbar darzustellen (zur Geländemodellierung siehe Punkt 3.5 des Festsetzungskataloges).

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

Bei asymmetrischen Satteldächern muss der Dachfirst mindestens zwei Meter von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses entfernt sein, Pultdächer sind unzulässig.

1.4 Stellplätze, Garagen, Carports

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

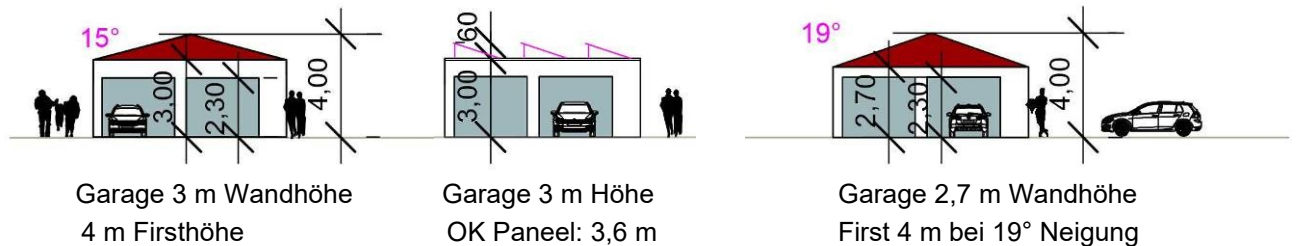
(https://www.neustadt-aisch.de/seite/de/aischtal/055:1098/tn_55_cc_5/Stellplatzsatzung.html)

Diese Satzung gilt für die Herstellung von genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Stellplätzen und Garagen und deren Nachweis nach Art. 47 BayBO

- a) Für Wohnungen bis 80m² ist 1 STP vorzuhalten
- b) für Wohnungen über 80 m² sind 2 STP herzustellen

Für andere Nutzungen bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der aktuellen Fassung.

Die maximale Wandhöhe darf 3,0 m nicht überschreiten, was bei Flachdachgaragen der maximalen Gesamthöhe entspricht. Bei Ausbildung eines Satteldachs darf maximale Firsthöhe 4,0 m nicht überschritten werden. Flachdächer sind grundsätzlich und mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Flachdächer, die mit PV-Anlagen ausgestattet werden sollen. Ab einer Dachfläche von 20 qm und mehr ist auf Garagen **zwingend** eine Photovoltaikanlage zu installieren. Bei einer Flachdachausbildung mit extensiver Begrünung ist eine aufgeständerte Photovoltaikanlage vorzusehen, deren konstruktive Höhe 0,60 m nicht übersteigt.



1.5 Balkone, untergeordnete Vorbauten

Balkone, Vordächer und Wintergärten sind im Sinne des Art. 6 Abs.6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als untergeordnete Vorbauten zulässig und dürfen mit einer Tiefe von höchstens 1,5 m vor die Baugrenze vortreten. Die Breite darf maximal 5 m betragen. Andere vortretende Bauteile sind abweichend von Art.6 Abs.7 BayBO nicht zulässig. Zweigeschossige Ausführungen sind nicht zulässig.

1.6 Regenwasserrückhaltung

Es wird festgesetzt, dass in jedes Einfamilien- und jedes Doppelhausgrundstück eine Zisterne als Teil der Erschließung verbaut wird. Die Reihenhausgrundstücke sind von dieser Festsetzung aus Platzgründen ausgenommen.

Für die Oberflächenentwässerung des Baugebietes ist eine Regenwasserrückhaltung notwendig. Auf Fl.Nr. 1374 und einer Teilfläche von 1375 der Gemarkung Diespeck ist eine naturnah gestaltete Mulde vorzusehen, die den Hochwasserstand HQ 100 berücksichtigt. Das aufgestaute Oberflächenwasser wird zeitversetzt in den direkt angrenzenden Erlbach geleitet.

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

2.1 Dachdeckung

Die Dachdeckung der Wohngebäude soll bei Satteldächern mit **roten** oder **grauen** Ziegeln erfolgen, wobei unter grau der Farbton Kieselgrau (bei Hersteller Braas) oder Zinkgrau (bei Hersteller Creaton) jedoch nicht dunkler als Eisengrau, RAL 7011 verstanden wird. Bei Flachdächern ist eine mindestens extensive Begrünung vorzusehen. Die Verwendung von Blech als Dachdeckungsmaterial wird ausgeschlossen.

2.2 Dachüberstand

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

2.3 Fassaden

Die Gestaltung der Fassade in gedeckten Farben ist zulässig, grelle Farbgestaltungen sind nicht gestattet. Die gewählten Fassadenfarben sind mit der Gemeinde abzustimmen.

3 Grünordnung

3.1 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht durch die Bebauung von Wohn- oder Nebengebäuden betroffenen Grundstücksbereiche sind als Vegetationsflächen anzulegen. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Davon ausgenommen sind bewusst angelegte kleinflächige Biotope, die als Lebensraumstrukturen der Ansiedlung von Tierarten dienen.

3.2 Wasserdurchlässige Beläge

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

3.3 Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und Rankgewächse

Die im Plan zur Pflanzung festgesetzten Bäume im öffentlichen Bereich sind als geeignete, mittelkronige Laubbäume (Hochstamm, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm) einschließlich der erforderlichen Verankerung zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt. Für jeden Baum ist nach den anerkannten Regeln der Technik (FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen, DIN 18916) eine Pflanzfläche mit offenem Boden oder luft- und wasserdurchlässigen Belag mit einer Größe von mindestens 6 m² vorzusehen. Für überbaute Pflanzgruben (Straßenbäume) gilt die Pflanzgrubenbauweise 2 mit Herstellung einer 12 m³ großen Pflanzgrube im Untergrund nach FLL.

Für freistehende Einfamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften ist pro Gebäude bzw. Gebäudehälfte mindestens ein Hausbaum zu pflanzen (klein- bis mittelkroniger Laubbaum - Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm). Die Artenauswahl gemäß Pflanzenliste wird dem Grundstückseigentümer überlassen und ist im Bauantrag anzugeben. Ausnahmen müssen im Bauantrag begründet werden.

Garagen(gruppen) und Carport(gruppen) mit einer Außenwandlänge von mehr als 6 m sind flächig mit Rankgewächsen zu begrünen, bei außenwandlosen Carports sind Rankhilfen anzubringen. Diese Festsetzung gilt nicht für die jeweilige Grenz wand.

Die Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Raum sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Wohnbaugebiets nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Für Privatgrundstücke gilt

die Vorgabe zur Anlage der Vegetationsflächen mit Hausbaum analog mit der Fertigstellung der Gebäude.

3.4 Geländemodellierung, Stützmauern und Einfriedungen

Höhenunterschiede auf oder zwischen den Grundstücken sind vorzugsweise mit Böschungen auszugleichen oder mit maximal 80 cm hohen Natursteinmauern oder 50 cm hohen Betonsteinmauern. Gabionen und Pflanzringe sind an den Grenzen zur Straße unzulässig.

Zum Nachweis der Einhaltung dieser Festsetzung sind für die Freianlagen mindestens zwei Geländeschnitte im Bauantrag vorzulegen.

Zäune dürfen maximal 1,50 m hoch errichtet werden. Einfriedungen müssen offen gestaltet werden, somit sind blickdichte Einfriedungen (Flechtzäune, Kunststoffbänder, Holzwände) sowie Mauern unzulässig.

3.5 Pflanzenliste

Folgende standortgerechte Gehölze werden für die Kategorien festgesetzt:

Öffentlicher Raum

Geeignete groß- und mittelkronige Laubbäume für die Pflanzung in öffentlichen Grünflächen

Hochstämme, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm

Silber-Linde	Tilia tomentosa
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Feld-Ahorn	Acer campestre
Ungarische Eiche	Quercus frainetto
Zerr-Eiche	Quercus cerris
Baumhasel	Corylus colurna
Thüringische Mehlbeere	Sorbus x thuringiata "Fastigiata"
Hainbuche	Carpinus betulus

Hausbaum

Außer den für den öffentlichen Raum genannten Baumarten mittlerer Größe sind vor allem auch Obst- und Wildobstarten als Hausbaum geeignet. Es kann auch aus der Liste zur Anlage von Streuobstwiesen im Landkreis ausgewählt werden (siehe Anlage).

Hochstämme, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm

Apfel in regionaltypischen Sorten z.B.	"Reichtragender vom Zenngrund", "Wettringer Taubenapfel", "Goldparmäne", "Jakob Fischer", "Berlepsch"
Birne, z.B.	"Williams Christ", "Gute Luise", "Gellerts Butterbirne"
Zwetschge, z.B.	"Fränkische Hauszwetschge", "Wangenheims"
Wildobst, z.B.	Speierling, Elsbeere, Holzapfel, Wildbirne, ...

3.6 Maßnahme zum Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden folgende Maßnahmen festgesetzt (s. auch saP):

- M1: Durchführung erforderlicher Rodungsmaßnahmen (Baumfällung) und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur in den Monaten Oktober bis Februar (es besteht somit ein Rodungsverbot vom 01.03. bis 30.09.)

Zur Vermeidung potenzieller artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Bereich der geplanten Regenrückhaltefläche am Erlbach, werden folgende Maßnahmen festgesetzt (s. auch Potenzialabschätzung):

- V1: Bauzeiten: Arbeiten unmittelbar am Erlbach nur zwischen Oktober und Februar
- V2: Verzicht auf Beleuchtung, ausnahmsweise und nur bei Bedarf mittels LED-Lampen mit < 2.700 K, Ausrichtung Lichtkegel nur auf den Boden
- V3: Vermeidung von Strukturen mit Fallenwirkung (keine offenen Baugruben, Schächte, senkrechte Entwässerungsrinnen, offene Fallrohre, etc.
- V4: Verringerung der Barrierewirkung, sodass Kleintiere die Fläche durchqueren können

3.7 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Der durch die Umsetzung des Baubauungsplans entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ist zu bilanzieren und auszugleichen. Die Eingriffsermittlung erfolgt entsprechend dem Leitfaden (s. Umweltbericht).

Die ökologischen Ausgleichsflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern werden auf externen Flächen ca. 600 m östlich des Geltungsbereiches auf den Flurstücken bzw. Teilen der Flurstücke 1482/1, 1453/5 und 1396/5 der Gemarkung Diespeck, umgesetzt. Sie haben eine Flächengröße von insgesamt 5.405 m² (26.385 Wertpunkte).

Diese erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen im Rahmen der öffentlichen Maßnahmen zusammen mit dem Eingriff angelegt werden. D.h. sie sind spätestens in den Herbstmonaten auszuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Wohngebietes folgen.

Zur Anlage und Pflege der Ausgleichsflächen wird auf die „Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen in der Begründung verwiesen.

3.8 Nachweis

Zum Nachweis der Einhaltung der vorgenannten Festsetzungen sind im Bauantrag / Vorlage im Freistellungsverfahren folgende Dinge die Grünordnung betreffend einzureichen:

- Zwei Geländeschnitte, aus der die Gestaltung der Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken hervorgeht
- Angaben zur Dachbegrünung von Flachdächern
- Art und Höhe der Einfriedung
- Angaben zur Oberflächengestaltung/Belagswahl der Garagenzufahrten
- Angaben zum Hausbaum

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

(siehe Planblatt)

D HINWEISE DURCH TEXT

Fassadenbegrünung

Zur Aufrechterhaltung eines guten Kleinklimas wird der Einsatz von Kletterpflanzen empfohlen. Dies ist mit und ohne Spalier, mit Rankgittern oder Rankseilen, an Wohn- oder Nebengebäuden oder an Einfriedungen möglich. Insbesondere an Einfriedungen ist jedoch auf Auswirkungen zu den jeweiligen Nachbarn (öffentlich wie auch privat) zu achten und regelmäßige Pflegemaßnahmen vorzunehmen, so dass die Grundstücksnutzung der Nachbarn nicht beeinträchtigt wird.

Rasen- und Blühflächen

Anstatt klassische Rasenansaat werden artenreiche und trockenheitsverträgliche Blumen-Kräuter-Mischungen vorzugsweise regionaler Herkunft empfohlen.

Empfehlung geeigneter Baum- und Straucharten für Hecken

Geplante Hecken (öffentlich wie auch privat) sind vorzugsweise aus heimischen Sträuchern anzulegen, da diese auch als Biotope (Lebens- oder Nahrungshabitat für u.a. Insekten, Vögel) genutzt werden können. Die nachfolgende Liste enthält Beispiellarten, jedoch kann aus der Empfehlungsliste zur Verwendung standortgerechter Gehölze im Außenbereich (siehe Anlage Hecke) ausgewählt werden. Die Auswahl sollte sich jedoch auch nach dem Platzangebot und der Endgröße von Gehölzen richten, wenn keine dauerhaften Schnittmaßnahmen vorgenommen werden können.

Für kleinere Gartengrundstücke empfiehlt sich die Verwendung von einzelnen Sträuchern, die frei wachsen können.

Heister 2 x verpfl., 60-100 cm

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigriff. und Eingriff. Weißdorn	Crataegus laevigata und monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Gemeine Heckenrose	Rosa canina
Weitere Wildrosen, wie z.B. Apfel-Rose, Wein-Rose, Essig-Rose	
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Baumarten für Strauch- und Baumhecken

Heister 3 x verpfl., 100-150 cm

Feldahorn	Acer campestre
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Holzbirne	Pyrus pyraeaster

Salweide
Elsbeere

Salix caprea
Sorbus torminalis

Abstände der Bepflanzung zu Versorgungsleitungen

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

Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen

Die Grenzabstände von Wohnbauflächen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind entsprechend Art. 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zu beachten. Nach Art. 47 müssen Gehölze einen Grenzabstand von 0,5 Metern bei einer Höhe bis zu 2 Metern und 2 Meter bei einer Höhe über 2 Metern einhalten.

Abfallentsorgung

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

Schutz der Fauna

Eine weitere Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft, besonders für die nachtaktiven Tiere kann durch die Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung im öffentlichen und privaten Raum erreicht werden. Maßnahmen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin, abgeschlossene Lampengehäuse und mit einem durch Abschirmung begrenzten Abstrahlwinkel bis maximal 70 Grad, keine Beleuchtung von Vegetation und Gewässern; Empfehlung: Einsetzen von Bewegungsmeldern, wo möglich.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk

Die Stadt Neustadt a. d. Aisch hat mit Stadtratsbeschluss vomdie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Auf der Höhe III“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte während der allgemeinen Dienststunden vom im Rathaus Neustadt a.d. Aisch. Im Mitteilungsblatt Nr. wurde auf die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hingewiesen.

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

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

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

4. Vermerk über die öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit von bis..... im Rathaus Neustadt an der Aisch, Marktplatz 5, 91413 Neustadt an der Aisch während der allgemeinen Dienststunden; sie wurde am.....im Mitteilungsblatt öffentlich bekannt gemacht.

5. Vermerk über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes

Der Stadtrat hat den Bebauungsplanentwurf in der Sitzung vom gebilligt.

6. Vermerk über den Satzungsbeschluss

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

7. Vermerk über die Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab dem gem. § 10 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Neustadt an der Aisch, den.....

F BEGRÜNDUNG

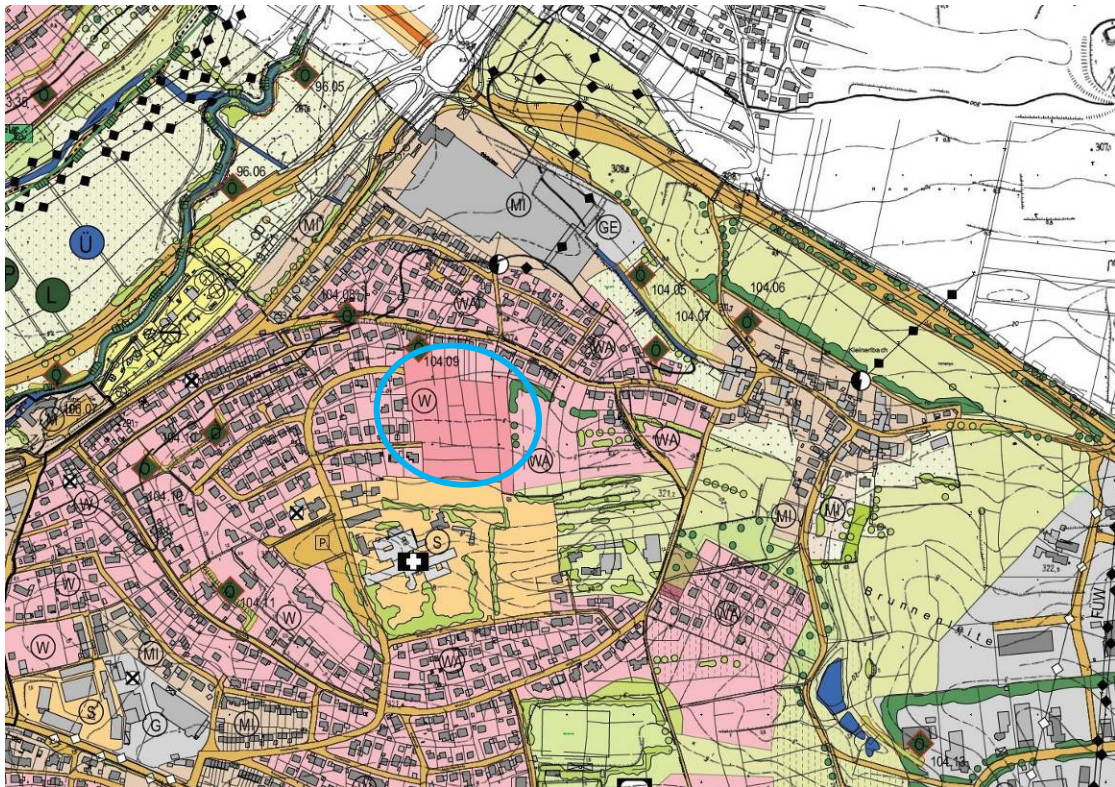
1.	Rahmenbedingungen der Planung	12
1.1	Anlaß der Aufstellung	
1.2	Lage im Raum	
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
1.4	Bestand	
1.5	Immissionsschutz	
1.6	Ver- und Entsorgung	
1.7	Altlasten	
2.	Planungskonzept	21
2.1	Städtebauliche Ziele der Stadt Neustadt/Aisch Historie der Planungen „auf der Höhe“ Historie des Bebauungsplanes „Auf der Höhe III“	
2.2	Städtebauliche Struktur des Bebauungsplanentwurfs Erschließung, Bebauungskonzept, Änderungen der Planung Ruhender Verkehr Fahrverkehr Schaffung von Eigentum, Dichte Zentrale Grünfläche Energiekonzepte	
2.3	Maß der baulichen Nutzung, Gebäude Maß der baulichen Nutzung Wohngebäude Garagen / Nebengebäude Dachform	
2.4	Flächenzusammenstellung	
3.	Begründung der grünorderischen Maßnahmen	27
3.1	Rechtliche Grundlagen und Allgemeines	
3.2	Naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung	
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	
3.4	Ökologischer Maßnahmen zur Kompensation	
3.5	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	
4.	Grundbesitz/Umlegung	33

1. Rahmenbedingungen der Planung

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Stadt Neustadt an der Aisch möchte der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen und der Notwendigkeit, Flächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden durch die Entwicklung eines Wohnbaugebietes im Innenbereich gerecht werden. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 61 „Auf der Höhe III“ überplant eine Fläche in Verlängerung von Paracelsus- und Sauerbruchstraße, die schon seit vielen Jahren als unvollendete Siedlungsentwicklung der 70er Jahre bestand und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Das Fehlen einer Verbindung zwischen Sauerbruch- und Paracelsusstraße beziehungsweise das abrupte Ende dieser beiden Straßen ohne Wendeanlage oder ähnliche Vorkehrung zeigte schon immer, dass hier die Entwicklung des Baugebietes nicht abgeschlossen wurde (oder werden konnte).

Die Abrundung bzw. Vervollständigung der Siedlungsstruktur ist damit unabhängig von allen aktuellen Wohnbaubedarfen und Innenentwicklungszwängen absolut sinnvoll und bindet auch die Entwicklung des Krankenhausareals in die zukünftige Planung mit ein.



Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt/Aisch für den Geltungsbereich

1.2 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt in

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

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Neustadt/Aisch besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Bescheid des Landratsamtes Neustadt/Aisch – Bad Windsheim vom 2.7.1996 Nr. 43-610 / 011). Dieser setzt sich zusammen aus dem Landschaftsplanentwurf des Landschaftsarchitekten Küster, Warmensteinach aus dem Jahr 1994, dem Flächennutzungsplanentwurf des Ing. Büro Gauff, Nürnberg aus dem Jahr 1981 und dessen Überarbeitung aus dem Jahr 1994 durch das Büro Küster. Zwischenzeitlich wurde die Planung durch 16 Änderungen aktualisiert.

Im Jahr 2006 stellte die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Weichen für eine Wohnbauentwicklung des Neustädter Ostens, um – unter Berücksichtigung der Schallschutzvorgaben – die Flächenpotenziale in Richtung Gewerbegebiet zu nutzen.

Bereits in der Urfassung des Flächennutzungsplanes war der bauliche Abschluss von Paracelsus- und Sauerbruchstraße in Form der allgemeinen Darstellung W für Wohnbaugesamt vorgesehen, jedoch etwas weniger weit nach Osten gestreckt, als dies dann die 5. Änderung vorsieht. Damit entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.



Oben: FNP aus dem Jahr der Genehmigung 1996 Unten: 5. Änderung aus dem Jahr 2006



1.4 Bestand

Das Planungsgebiet weist ein recht regelmäßiges Gefälle von Süd (319m üNN) nach Nord (308m üNN) auf, mit einem Höhenunterschied von insgesamt 11 Metern. Die umgebende Bebauung in Paracelsus- und Sauerbruchstraße sowie im Kleinerlbacher Weg ist geprägt von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus. Das Krankenhausareal begrenzt das Planungsgebiet im Süden. Hier wurden in den vergangenen Jahren der Neubau der Notaufnahme mit der Station des Rettungsdienstes realisiert sowie ein Mitarbeiterparkplatz mit 183 Stellplätzen.

In dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 63 für das Klinikareal wird am Übergang zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Errichtung von 2 bis 3 Schwesternwohnheimen geplant, die in Größe und Form zu einem angemessenen Übergang (Hanggeschoss plus 2 Wohngeschosse) zum Wohngebiet Auf der Höhe III führen sollen.

1.5 Immissionsschutz

Der Stadtrat beschloss in einer Sitzung am 12.09.2018 auch aufgrund von Einwendungen von Bürgern gegen den Bebauungsplan „Nr. 61 Auf der Höhe III ein Verkehrsgutachten zu beauftragen.

Die Erhebung von Verkehrszahlen wurde an sechs Zählstellen in den Straßenzügen "Mühlgründlein", "Paracelsusstraße" und "An der Weißen Marter" von einem Fachbüro (Planwerk, Nürnberg) mittels Zählautomaten durchgeführt. Mit dieser Datengrundlage untersuchte die IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth die bestehende Immissionsbelastung der Anlieger durch Verkehrslärm mit folgendem Ergebnis:

"Im Untersuchungsbereich treten (selbst) im Planfall Beurteilungspegel auf, die deutlich unter der Grenze zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen. Zudem kommt es zu keiner Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB durch den planinduzierten Zusatzverkehr. Als Fazit ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Auf der Höhe III" keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Straßenverkehrslärm auf die Bestandsbebauung resultieren".

Weitere Lärmquellen, die auf das Planungsgebiet einwirken könnten (B470, B8) liegen so weit entfernt, dass keine messbaren Störungen auftreten werden. Lediglich beim Hubschrauberlandeplatz des Klinikums des Landkreises kann es bei Einsätzen zu Lärmbelästigungen führen. Da diese jedoch der Notfallversorgung und damit dem Wohl der Allgemeinheit dienen, sind die unvermeidlichen Störungen zu tolerieren.

Mit der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 68 wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben (Ingenieurbüro Strunz, Bamberg), das prüfen sollte, ob es Möglichkeiten der Entlastung der Anlieger von der bestehenden und der zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastung durch die geplante Bebauung an der Paracelsusstraße gibt. Die Bearbeitung dieses Gutachtens wurde in zwei Bürgerbeteiligungen vorgestellt und am 13.7.2022 vom Stadtrat beschlossen. Teil dieses Gutachtens war eine erneute Überprüfung und Hochrechnung der zukünftig zu erwartenden Verkehrslärmbelastung in einem größeren Umgriff im Neustädter Osten.

Nachfolgend wird hier das Resümee der schalltechnischen Untersuchung zitiert:

Zusammenfassung des Gutachtens des Ingenieurbüros IBAS, Bayreuth, Bericht Nr. 18.10616-b02 vom 30.6.2022

„Schalltechnische Untersuchungen zum planinduzierten Verkehrslärm bei den Bebauungsplänen Nr. 61 Auf der Höhe III und Nr. 68 „Klinik- und BRK–Standort Paracelsusstraße“ der Stadt Neustadt/Aisch – Berechnungen innerhalb des Untersuchungsgebietes Neustadt -Ost.

Die Stadt Neustadt a. d. Aisch beabsichtigt zur Schaffung von Wohnbauflächen den Bebauungsplan Nr. 61 "Auf der Höhe III" /2.1.4/ aufzustellen. Das ca. 3 ha große Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Stadtbereich und schließt sich an die Enden der "Paracelsusstraße" und der "Sauerbruchstraße" an. Im Flächennutzungsplan /2.1.1/ ist der Bereich bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan soll gem. Vorentwurf ca. 40 Ein- / Zweifamilienhäusern aufnehmen.

Die Zufahrt zu dem Baugebiet "Auf der Höhe III" soll unter Weiterführung der "Paracelsusstraße" und "Sauerbruchstraße" über die "Paracelsusstraße" und das "Mühlgründlein" an das übergeordnete Straßennetz und an die Straßenquartiere angebunden werden. Südlich des Planungsgebietes liegt eine der Kliniken des Landkreises, die ebenfalls über die "Paracelsusstraße" erschlossen wird. Für den Bereich der Klinik ist der Bebauungsplan Nr. 68 "Klinik- und BRK-Standort" im Vorentwurf erstellt.

Mit Datum vom 19.07.2018 wurde ein Bürgerantrag von Anwohnern der Straße "Mühlgründlein" eingereicht, der sich hauptsächlich gegen die erwähnte Zufahrt zu der Wohnbaufläche über die Straße "Mühlgründlein" und die "Paracelsusstraße" richtet. In dem Antrag, den der Stadtrat am 25.07.2018 für zulässig erklärt hat, werden bereits jetzt vorhandene starke Verkehrsbelastungen behauptet, die durch die geplante Wohngebietserweiterung "Auf der Höhe III" noch verstärkt würden.

Zur Ermittlung der genauen Verkehrsmengen wurden im Jahr 2018 und 2022 Verkehrszählungen /2.1.2, 2.1.3/ durchgeführt. Darauf basierend erfolgten schalltechnische Berechnungen für den sog. Nullfall (ohne neues Wohngebiet) und den Planfall (mit neuem Wohngebiet und Baumaßnahmen auf dem Klinikareal).

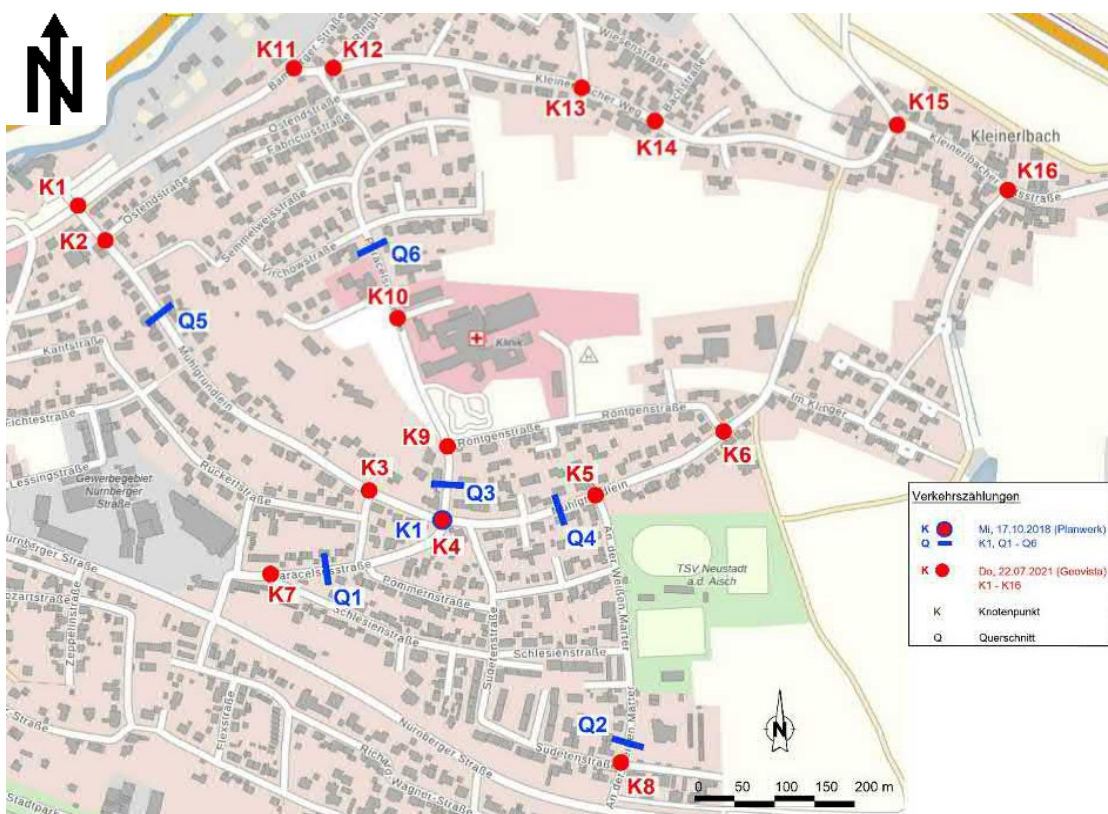


Abbildung 1: Lage der Zählstellen gem. /2.1.2, 2.1.3/

Die Ergebnisse der Berechnungen zum Straßenverkehrslärm für den Nullfall bzw. Planfall (vgl. Anlagen 2 und 3 im Anhang) zeigen, dass die Beurteilungspegel an den Fassaden der relevanten Gebäude im Untersuchungsbereich - aufgrund des planinduzierten Verkehrs und verglichen mit dem Ist-Zustand - weitgehend unverändert bleiben bzw. sich vereinzelt um 1 dB bzw. maximal 2 dB erhöhen. An Fassaden, an welchen die Differenz zwischen dem Beurteilungspegel für den Nullfall und für den Planfall höher als 2 dB ausfällt, werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV noch deutlich unterschritten.

Die Immissionsgrenzwerte für Dorf- und Mischgebiete der 16. BImSchV /2.2.2/ von 64 / 54 dB(A) tags / nachts (vgl. Kriterium gem. Beurteilungsmaßstab in Kap. 3.2) werden zur Tag- und Nachtzeit nahezu im gesamten Untersuchungsbereich, z. T. auch sehr deutlich, unterschritten. Lediglich im südwestlichen Bereich werden zur Tagzeit an einem und zur Nachtzeit an insgesamt vier straßenzugewandten Fassadenabschnitten die IGW um maximal 1 dB überschritten. Entlang der Bamberger Straße und im westlichen Bereich der Nürnberger Straße werden im Nullfall sowie im Planfall zur Tag- und Nachtzeit die IGW um 2 bis 4 dB überschritten.

Im Untersuchungsbereich treten im Planfall Beurteilungspegel auf, die deutlich unter der Grenze zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen. Zudem kommt es zu keiner Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB durch den planinduzierten Zusatzverkehr, ausgenommen wie zuvor erwähnt von Fassaden mit Beurteilungspegeln deutlich unterhalb des IGW.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass gemäß der höchstrichterlichen Rechtsprechung und im Hinblick auf die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 61 "Auf der Höhe III" und Nr. 68 "Klinikstandort Paracelsusstraße" keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den zusätzlich auf die Bestandsbebauung einwirkenden Straßenverkehrslärm resultieren" (Graphische Darstellung aller Untersuchungsergebnisse siehe Anlage Gutachten Nr. 181016b02).

Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens von Ingenieurbüro IBAS, Bayreuth, Bericht Nr. 18.10616-b03 vom 10.12.2025

„Beurteilung der Berechnungsergebnisse: Die Ergebnisse der Berechnungen zum Straßenverkehrslärm für den Nullfall bzw. Planfall (vgl. alle Plandarstellungen in der Anlage) zeigen, dass die Beurteilungspegel an den Fassaden der relevanten Gebäude im Untersuchungsbe- reich – aufgrund des planinduzierten Verkehrs, der prognostizierten zukünftigen Verkehrsbe- lastung und verglichen mit dem Ist-Zustand – weitgehend unverändert bleiben bzw. sich ver- einzelt um 1 dB bis 2 dB erhöhen. An Fassaden, an welchen höhere Pegeldifferenzen zwi- schen Ist-Zustand und prognostiziertem Zustand auftreten, unterschreitet der Prognose- Beurteilungspegel den Immissionsgrenzwert für Dorf- und Mischgebiete noch deutlich.

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Dorf- und Mischgebiete der 16. BImSchV /2.2.2/ von 64 / 54 dB(A) tags / nachts (vgl. Kriterium gem. Beurteilungsmaßstab in Kap. 3.2) werden zur Tag- und Nachtzeit nahezu im gesamten Untersuchungsbereich z.T. auch sehr deutlich unterschrit- ten. Lediglich entlang der Bamberger Straße und im westlichen Bereich der Nürnberger Stra- ße werden im Nullfall sowie im Planfall zur Tag- und Nachtzeit die IGW um 2 bis 4 dB über- schritten.

Gemäß der Rechtsprechung ist eine erhebliche Auswirkung der Planung in Form einer Erhö- hung des Beurteilungspegels für Verkehrslärm um 3 dB in diesen Bereichen und auch im ge- samten weiteren untersuchten Stadtgebiet nicht gegeben.

Ferner führen die Berechnungen zu dem Ergebnis, dass zu Tag- und Nachtzeiten keine Beurteilungspegel im Bereich der unteren Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts (vgl. Kriterium gem. Beurteilungsmaßstab in Kap. 3.2 der Anlage) auftreten. Gemäß der höchstrichterlichen Rechtsprechung /2.2.4, 2.2.5/ kann daher durch den zusätzlichen Verkehr aufgrund der planinduzierten Veränderungen der Verkehrszahlen keine erhebliche Beeinträchtigung der Bestandsbebauung festgestellt werden.“

Auszug aus dem Fazit der Fortschreibung des Verkehrsstrategischen Gesamtkonzeptes der Planungsgruppe Strunz, Bamberg, vom 8.5.2025

„Das Verkehrsstrategische Gesamtkonzept wurde in der Fassung vom 08.07.2022 am 13.07.2022 vom Stadtrat gebilligt. Mit der vorliegenden Fortschreibung bleiben die grundlegenden Erkenntnisse aus der ersten Fassung des Gutachtens weiterhin bestehen.“

Die bauliche Entwicklung der Stadt Neustadt a. d. Aisch schreitet stetig voran. Davon ist das nordöstliche Stadtgebiet in besonderem Maße betroffen. Hier ist in erster Linie die Klinik als singulärer Verkehrserzeuger mit ihren Erweiterungs- und Umstrukturierungsabsichten gemäß dem in Aufstellung befindlichen BBP Nr. 68 „Klinik-Standort Paracelsusstraße“ und dem bereits satzungsbeschlossenen vBBP Nr. 79 „BRK Standort Robert-Koch-Straße“ zu nennen. Darüber hinaus gibt es mit den Bebauungsplänen Nr. 61 „Auf der Höhe III“ und Nr. 71 „Wohnanlage zwischen Mühlgründlein und Eichendorffstraße“ zwei Baugebiete, die sich zum einen bereits in der Umsetzung befinden (vBBP Nr. 71) bzw. in absehbarer Zeit mit einer Realisierung zu rechnen ist (BBP Nr. 61). Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen und den damit einhergehenden verkehrlichen Auswirkungen haben die Anwohner aus der Straße „Mühlgründlein“ und die Anwohner des Kleinerlbacher Weges im Jahr 2021 jeweils einen Bürgerantrag an die Stadt Neustadt a. d. Aisch gerichtet, mit dem sie die bestehenden Mängel und Defizite in ihrem Straßenzug aufzeigen und durch die geplanten baulichen Entwicklungen eine

weitere Verschlechterung der Verkehrssituation befürchten, die sie als nicht mehr zumutbar einstufen.

Aus diesem Grund wurde die Planungsgruppe Strunz von der Stadt Neustadt a. d. Aisch damit beauftragt, ein Verkehrsstrategisches Gesamtkonzept für das nordöstliche Stadtgebiet zu erstellen, in dem der bestehende Zustand analysiert und der zukünftige Zustand prognostiziert und bewertet sowie Empfehlungen für mögliche Verbesserungsmaßnahmen ausgesprochen werden. Dabei spielen die Wünsche und Erwartungen der Anwohner aus dem Mühlgründlein und dem Kleinerlbacher Weg eine besondere Rolle, die es in der Untersuchung zu berücksichtigen, zu würdigen und nach Möglichkeit in einem hohen Maße zu erfüllen gilt.

Im Mühlgründlein wird die aus Sicht der Anwohner hohe Verkehrsbelastung mit einem erhöhten Anteil an Rettungsdienstfahrten - im Einsatzfall unter Benutzung des Martinshorns - als größter Mangel angesehen, während im Kleinerlbacher Weg der schmale Verkehrsquerschnitt mit einem hohen Anteil an Längsparkern am Fahrbahnrand und der dadurch eingeschränkten Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer bemängelt wird.

Die wesentlichen Ergebnisse des vorliegenden Verkehrsstrategischen Gesamtkonzeptes können wie folgt zusammengefasst werden:

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das aktuelle Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen von Verkehrszählungen an insgesamt 16 Knotenpunkten am 22.07.2021 erfasst. Neben dem motorisierten

Individualverkehr (MIV), dem auch der äußerst geringe Anteil an öffentlichem Personennahverkehr zugeordnet wird, wurde auch der Radverkehr und Fußgängerverkehr mengenmäßig erhoben. Die Querschnittsbelastungen im MIV reichen von ca. 75 Kfz/24 h in der Bachstraße bis ca. 8.020 Kfz/24 h in der Bamberger Straße. Das westliche Mühlgründlein ist durchschnittlich mit 2.865 Kfz/24 h und der westliche Abschnitt des Kleinerlbacher Weges mit rund 835 Kfz/24 h belastet.

Für die geplanten baulichen Entwicklungen im Untersuchungsraum wurde mit Hilfe von Verkehrserzeugungsberechnungen das jeweils zu erwartende Quell- und Zielverkehrsaufkommen ermittelt. In Bezug auf das geplante Baugebiet „Auf der Höhe III“ wurden dabei zwei Fälle mit bzw. ohne Anbindung an den Kleinerlbacher Weg untersucht.

Nach Umlegung des erzeugten Neuverkehrs auf das bestehende städtische Straßennetz ergeben sich die jeweiligen Prognoseverkehrsbelastungen, die im Endausbauzustand z.B. im westlichen Mühlgründlein ca. 3.840 Kfz/24 h (Fall 1) bis maximal ca. 3.996 Kfz/24 h (Fall 2) und im westlichen Abschnitt des Kleinerlbacher Weges ca. 1.351 Kfz /24 h (Fall 2) bis maximal ca. 1.556 Kfz/24 h (Fall 1) betragen werden.

Aus verkehrlicher Sicht wird, in Bezug auf die Auswirkungen auf das gesamte städtische Verkehrsnetz empfohlen, das Baugebiet „Auf der Höhe III“ an den Kleinerlbacher Weg anzubinden. Hierdurch können zusätzliche Mehrbelastungen im Mühlgründlein und den dort näher untersuchten Knotenpunkten vermieden werden. Gleichwohl bleibt die Verkehrsbelastung im Kleinerlbacher Weg auch bei einer Anbindung des Baugebietes gering, die Verkehrsqualität am Knotenpunkt zur Bamberger Straße liegt in einem Bereich mit hoher Kapazitätsreserve.

Es muss dabei betont werden, dass die prognostizierte Verkehrsentwicklung sich über einen Zeitraum von wenigen Jahren bis hin zu einigen Jahrzehnten erstrecken kann. Das heißt, dass die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Gebietsentwicklungen nicht sofort, sondern erst über die Jahre hinweg sukzessive wirksam werden.

Nichtsdestotrotz muss auch auf die Tatsache hingewiesen werden, dass ohne Veränderungen im Bestandsnetz die Routenwahlmöglichkeiten für die verschiedenen Verkehrsbeziehungen

nahezu alternativlos sind. Dies trifft insbesondere auf die Rettungsdienstfahrten von und zur Klinik zu. Die daraus resultierende Verkehrsnachfrage kann derzeit schwerpunktmäßig nur mit der Route durch das Mühlgründlein abgedeckt werden.

Im Ergebnis kann konstatiert werden, dass auch die ermittelten Prognoseverkehrsbelastungen vom bestehenden Straßennetz problemlos aufgenommen werden können und es zu keinen Leistungsempässen kommen wird.“

Nach der Abschluss der Bautätigkeit soll eine Evaluierung des tatsächlich eingetretenen Verkehrsaufkommens stattfinden. Hierzu sind entsprechende Zählungen zu veranlassen.

1.6 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Es besteht eine Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgung der Stadt Neustadt a.d. Aisch.

Abwasser

Das Abwasser des geplanten Baugebietes muss in Form eines Trennsystems abgeleitet werden, das heißt, Schmutzwasser aus den Haushalten und Oberflächenwasser durch Regenfälle von Straßen, Dächern und Erschließungsflächen auf Privatgrund muss getrennt geführt werden. Dabei ist das gesamte Kanalsystem der Stadt Neustadt inzwischen an der Obergrenze

seiner Belastbarkeit angelangt. Insbesondere das Oberflächenwasser kann nicht mehr ohne Zwischenhaltung in die Vorfluter geleitet werden. Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Planung auf Fl.Nr. 1374 und einer Teilfläche von Nr. 1375, Gemarkung Diespeck, eine Regenrückhaldemulde festgesetzt, die durch eine unversiegelte und naturnahe Gestaltung zurückhaltend in den Landschaftsraum einfügt bzw. an den Ortsrand anfügt wird. Die unmittelbare Nähe zum Vorfluter Erlbach wirkt sich dabei ebenfalls positiv aus.

Grundsätzlich ist zum Erhalt von Bäumen und Grünflächen, sowohl im öffentlichen als auch privaten Bereich, die Speicherung von Regenwasser als Wasserreserve auf dem Grundstück zukünftig notwendig.

Der Bau von Zisternen im Zuge der Erschließung wird für alle Einfamilien- und Doppelhäuser festgesetzt. Bei den Reihenhäusern werden nicht die räumlichen Möglichkeiten der Unterbringung auf den Grundstücken gesehen. Hinzu kommt, dass bei Gemeinschaftsanlagen ebenfalls wieder räumliche Engpässe bei Leitungen entstehen würden, die zusätzlich nur mit Grunddienstbarkeiten der Häuser untereinander zu regeln wären. Diese Komplexität wird als vertuernd und damit als bürger- bzw. käuferunfreundlich eingestuft.

Strom

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

Gas

Die Möglichkeit eines Anschlusses besteht.

Nahwärme/Fernwärmenetz

In Zeiten der sich ständig erhöhender Energieeinsparungsvorgaben ist bei Einfamilienhäusern von einem drastisch reduzierten Energieverbrauch auszugehen, was Neubaugebiete der jüngeren Vergangenheit beweisen. Bauherren können ihren Energiebedarf an sehr vielen verschiedenen Punkten beeinflussen. Das kann sehr weit in die Gebäudeplanung hineinreichen. Es stellt sich damit die Frage, ob Konzepte, die mit guter Absicht ein ganzes Quartier mit einer einzigen Form der Energieversorgung ausstatten wollen, bei Neubaugebieten nachgefragt werden. Die technische Entwicklung schreitet rasch voran, macht das einzelne Haus, den einzelnen Bauwerber, immer autarker.

Der Bau von Nah/Fernwärmenetzen setzt eine ausreichende Anzahl an Anschlusswilligen voraus. Um dies vorab sicher zu stellen, müsste die zwangsweise Abnahme von Wärme zum Zeitpunkt des Kaufs der Grundstücke vereinbart werden. Es ist im Zuge der Realisierung zu prüfen, ob diese Vorgabe zumutbar ist, oder ob die individuelle Wahl von Gebäudehülle, des Energieträgers und des Energieerzeugers jedem Bauwerber selbst überlassen werden soll.

Abfallentsorgung

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

1.7 Altlasten

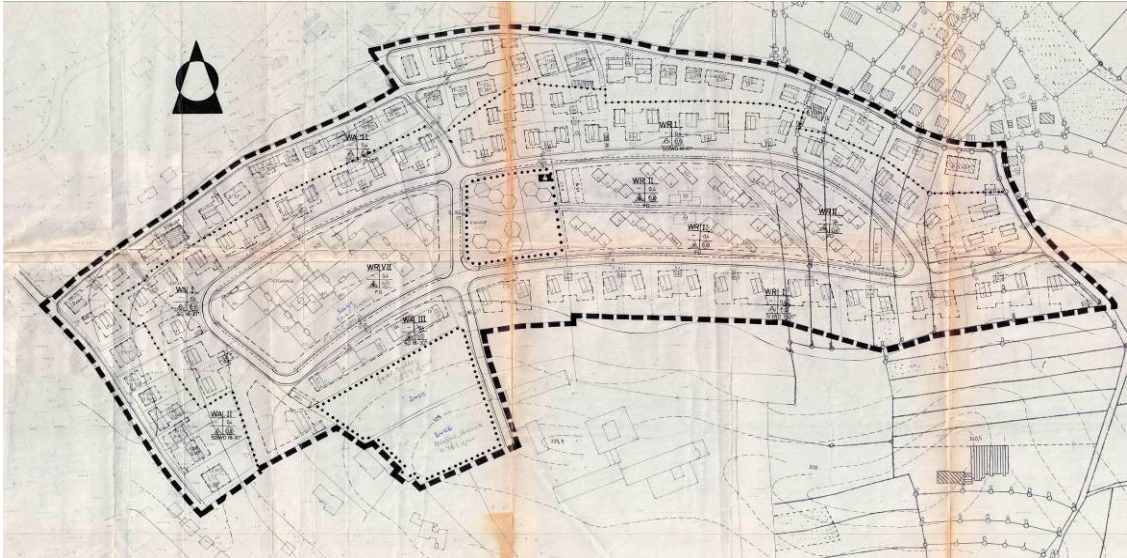
Das Planungsgebiet ist bislang landwirtschaftlich genutzt. Altablagerungen sind in diesem Bereich nicht bekannt.

2. Planungskonzept

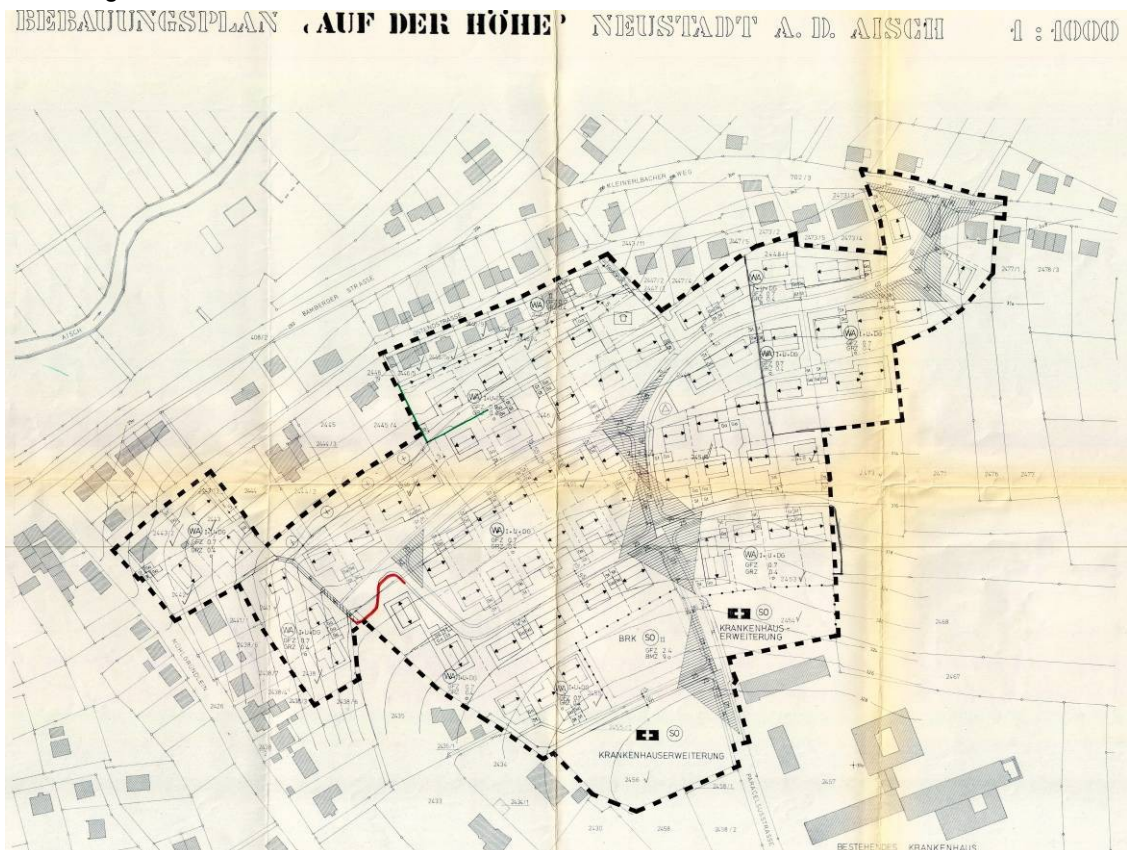
2.1 Städtebauliche Ziele der Stadt Neustadt an der Aisch

Historie der Planungen „Auf der Höhe“

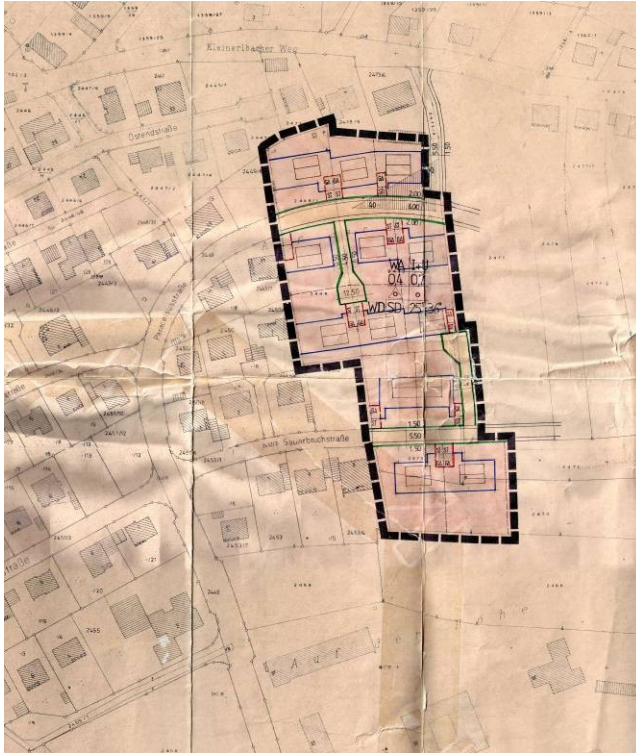
Die Anfänge der Planungen des Baugebietes „Auf der Höhe“ sind durch einen Vorentwurf des Ing. Büro Gauff aus dem Jahr 1973 dokumentiert. Zu erkennen ist die vollständige Überplanung des Areals, das sowohl den heute realisierten Teil als auch das aktuell überplante Gebiet umfasste.



Dieser Ansatz wurde nicht weiterverfolgt und 1975 entstand eine Planung der BLG - Bau- und Landesentwicklungsgesellschaft Bayern GmbH, die sich auf die Überplanung der westlichen Teilflächen konzentrierte, aber auch auf die Verbindung von Paracelsusstraße und Kleinerlbacher Weg abzielte.



Gleichwohl wurde keiner der beiden Planfassungen weiterverfolgt und das Baugebiet „Auf der Höhe“ entwickelte sich am Ende ohne genehmigte Plangrundlage.



Bebauungsplan „Auf der Höhe II“

Erst der Bebauungsplan „Auf der Höhe II“ stellt eine rechtskräftig zu Ende geführte Planung dar und verweist auf die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. „Auf der Höhe II“ schafft Baurecht für Bauflächen, die in Abschnitten entstehen sollen. Es wird die Fortführung der Paracelsus- und Sauerbruchstraße über das Plangebiet hinaus angedeutet. Die Genehmigung dieser Planung (Aktenzeichen Nr. IV/3-610/012 vom 11.10.1982) bildet den rechtlichen und planerischen Anknüpfungspunkt der nun vorliegenden Planung.

Historie des Bebauungsplanes „Auf der Höhe III“

Am 17.01.2018 hatte die Stadt Neustadt/Aisch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 61 „Auf der Höhe III“ gefasst. Mitte Juli 2018 wurde von drei Anwohnern aus dem Mühlgründlein ein Bürgerantrag eingereicht, der im wesentlichen Fragen der verkehrlichen Erschließung der Wohngebietsflächen, des Krankenhauses in der Paracelsusstraße und weiterer Einrichtungen in dem Gebiet zum Inhalt hatte. Es wurde die Auffassung vertreten, dass bereits das jetzige Verkehrsaufkommen inakzeptabel sei und sich die Situation durch weitere Baumaßnahmen, insbesondere durch das in Planung befindliche Wohngebiet "Auf der Höhe III" weiter verschlechtere. Es wurden Forderungen nach verkehrssteuernden Maßnahmen geäußert, die sich in einem verkehrsstrategischen Gesamtkonzept niederschlagen sollten. Der Stadtrat stellte in seiner Sitzung vom 25.07.2018 die Zulässigkeit des Bürgerantrages per Beschluss fest und in einer weiteren Sitzung wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt. Die Erhebung von Verkehrszahlen wurde an sechs Zählstellen in den Straßenzügen "Mühlgründlein", "Paracelsusstraße" und "An der Weißen Marter" von einem Fachbüro (Planwerk, Nürnberg) mittels Zählautomaten durchgeführt. Mit dieser Datengrundlage untersuchte die IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth, Fachbüro für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik die bestehende Immissionsbelastung durch Verkehrslärm mit folgendem Ergebnis:

"Im Untersuchungsbereich treten selbst im Planfall Beurteilungspegel auf, die deutlich unter der Grenze zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen. Zudem kommt es zu keiner Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB durch den planinduzierten Zusatzverkehr. „Als Fazit ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Auf der Höhe III" keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Straßenverkehrslärm auf die Bestandsbebauung resultieren".

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 20.03.2019, unter Würdigung dieses Gutachtens das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen. Des Weiteren wurde beschlossen, trotz der eindeutigen Bewertung durch das Büro IBAS, ein **verkehrsstrategisches Gesamtkonzept** für den Bereich Klinik und die umgebenden Quartiere erarbeiten zu lassen.

Zwischenzeitlich war das Bebauungsplanverfahren auch wegen der äußerst langwierigen Grunderwerbsverhandlungen ausgesetzt worden. Mit Beschluss im Herbst 2020 sollte der Vorentwurf des Bebauungsplanes, dessen Konzept in der Sitzung am 14.4.2021 gebilligt wurde, mit einem geänderten Geltungsbereich in das Bebauungsplanverfahren gebracht werden, was jedoch wegen der Erstellung des Verkehrskonzeptes und möglicher Konsequenzen für die Planung noch einmal vertagt wurde.

Mit der Erstellung eines quartierübergreifenden Gesamtkonzeptes wurde in der Stadtratssitzung am 7.7.2021 die Planungsgruppe Strunz aus Bamberg betraut. Erneute, detaillierte, und in ihrem Umfang noch einmal deutlich ausgeweitete Zählungen wurden bereits vom Büro Geovista GmbH, Bayreuth durchgeführt. Die Planungsgruppe Strunz legte das verkehrsstrategische Gesamtkonzept in der Stadtratssitzung am 13.7.2022 vor, das Ingenieurbüro IBAS, Bayreuth hatte am 30.6.2022 die erneuten Lärmberechnungen überreicht. Beide Gutachten machten keine Änderungen des Bebauungsplankonzeptes notwendig.

Im Zuge der Auslegung der Planung vom 4.8.2022 – 23.9.2022 wurden viele Bedenken und Einwände von Anliegern formuliert. Etliche bezogen sich auf die durchgeführte saP, die nicht alle privaten Grundstücksflächen untersucht hatte, da teilweise keine Zutrittsgenehmigung erteilt wurde. Durch die Länge des bisherigen Verfahrens hatte sich auch die Rechtsgrundlage für das Verfahren geändert. Bis zum 31.12.2022 war die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB möglich. Da dieser Zeithorizont mit der aufwändigen Beschlussfassung und den notwendigen Nachbegutachtungen überschritten wurde, ist das weitere Verfahren als Regelverfahren durchzuführen. Damit wurde zur erneuten Auslegung der Planung die Erstellung eines Umweltberichtes notwendig sowie die Ergänzung der saP. Auch die Verkehrslärmbelastung wurde erneut überprüft (Fortschreibung des Verkehrskonzeptes) und Anzahl der zu erwartenden Verkehrsbewegungen an die letztendlich geplante Anzahl an Wohneinheiten angepasst.

Alle beschriebenen Arbeiten sind nun erfolgt und die Planung kann nun erneut ausgelegt werden.

2.2 Städtebauliche Struktur des Bebauungsplanentwurfs

Erschließung, Baukonzept, Änderungen der Planung

Die bisher geplante Verbindung des Quartiers von der Paracelsusstraße auf den Kleinerlbacher Weg, ob durchgehend oder in zwei Erschließungseinheiten getrennt, wird zwischenzeitlich seitens des Stadtrates kritisch gesehen, da der Kleinerlbacher Weg und auch die Kleinerlbacher Ortsstraße Fahrbahnquerschnitte aufweisen, die dem Stadtrat zu wenig leistungs-

fähig und zu gefahrenträchtig erscheinen. Im Verkehrskonzept wurde 2022 zwar aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auch bei Realisierung des Baugebietes keine Einschränkung der Benutzung für notwendig erachtet. Es wurden aber verschiedene bauliche Verbesserungsmaßnahmen für den Kleinerlbacher Weg und die Kleinerlbacher Ortsstraße vorgeschlagen, die zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere der Fußgänger beitragen sollen.

In der Fortschreibung des Verkehrskonzeptes (8.5.2025) wurde nun auf der Basis der aktualisierten Zahlen hinsichtlich Wohnhäusern und Klinikkapazitäten darauf hingewiesen, dass eine Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs des Baugebietes „Auf der Höhe III“ die Paracelsusstraße und das Mühlgründlein entlasten würde, so dass damit eine gerechte Verteilung der Verkehrslasten erreicht werden wird. Die Belastung des Kleinerlbacher Weges wäre dabei trotzdem noch so gering, dass die untersuchten Knoten (z.B. Einmündung in die Bamberger Straße) noch hohe „Kapazitätsreserven“ aufweisen.

Im Bebauungsplan wurde dieses Teilergebnis aus dem Gesamtverkehrskonzept berücksichtigt. Es darf auf die Feststellung des Gesamtverkehrskonzeptes verwiesen werden, dass alle baulichen Entwicklungen sich über viele Jahre hinziehen werden und nach Realisierung von relevanten Teilen der Planung eine Evaluierung stattfindet, um die zugrunde gelegten Annahmen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

Gegenüber dem bisherigen Konzept wurden nun folgende Änderungen berücksichtigt:

- der zuletzt geplante Geschosswohnungsbau mit 20 Wohneinheiten wurde durch 6 Reihen- und 4 Doppelhäuser ersetzt.
- Die Trennung in zwei unabhängige Quartiere mit Erschließung nach Osten und nach Westen wurde aufgehoben, die nun geplanten 62 Wohngebäude (28 Einfamilienhäuser, 14 Doppelhäuser, 19 Reihenhäuser, 1 EFH am Kleinerlbacher Weg) wird aufgehoben
- Stattdessen erfolgt die Erschließung gleichberechtigt über die Paracelsus- und Sauerbruchstraße und den Kleinerlbacher Weg.
- Das Baugebiet nimmt die beiden westlichen Erschließungsstraßen mit jeweils einem Fahrbahnverschwenk auf und bildet zwei Querverbindungen.
- Zwei kurze Stiche erschließen die Grundstücke, die nicht direkt an den Ringerschließung angebunden sind.
- Das Quartier umschließt eine zentrale gemeinschaftliche Grünfläche, die damit das zentrale gestalterische Element darstellt.
- Die Regenrückhaltefläche am Erlbach wird in den Geltungsbereich aufgenommen
- Die Ausgleichsflächen am Westhang, südöstlich des Baugebietes Im Klinger werden in den Geltungsbereich aufgenommen

Ruhender Verkehr

Im Planungsgebiet soll die Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt/Aisch angewendet werden. Der Anteil öffentlicher Besucher-Stellplätze wird bei jeder baulichen Entwicklung kontrovers diskutiert. Letztlich muss festgehalten werden, dass öffentliche Besucher-Stellplätze in Wohnquartieren regelmäßig als Dauerparkplätze der Anlieger missbraucht werden, im ungünstigsten Fall sogar als Stellplatz für Wohnmobile o.ä. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Besucher-Stellplätze auf ein Mindestmaß beschränkt.

Fahrverkehr

Im gesamten Baugebiet werden Straßenbreiten von 5,5 m vorgeschlagen. Bei dieser Straßenbreite führt ein parkendes oder haltendes Fahrzeug nicht direkt zu einer Behinderung. Zudem kann in dieser Situation bei entgegenkommendem Verkehr auf den Wohnstraßen auf einen 1 m breiten, öffentlichen Randstreifen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster) beidseits der Straße ausgewichen werden.

Entlang der zwei Haupteerschließungsstraßen werden 20 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Ziel der Planung ist eine hohe räumliche Qualität der öffentlichen Flächen, die den Rahmen für qualitativvolles Wohnen bieten.

Schaffung von Eigentum, Dichte

Im Sinne einer breiteren Verteilung von Eigentum muss der Versuch unternommen werden, Wohnungsbesitz auch Personen und/oder Familien mit mittleren Einkommen zu ermöglichen. Im vorliegenden Konzept wurden mehrere Baukörper für Reihenhäuser vorgesehen, um den Bau kostengünstigerer Wohnhäuser zu ermöglichen.

Seitens des Stadtrates wurden im bisherigen Planungsverfahren Konzepte mit einer höheren Dichte (Ausschluss von Geschosswohnungsbau) verworfen. Das nun vorliegende Verhältnis aus kleinen Grundstücken mit Reihenhaustypen, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern bietet eine höhere Dichte als frühere Einfamilienhausgebiete, diese wird aber als für das Stadtviertel verträglich eingeschätzt, da vergleichbare Dichten auch am Kleinerlbacher Weg oder an der Schlesien- oder Sudetenstraße zu finden sind.

Zentrale Grünfläche

Aufgrund der angestrebten kleineren Grundstücke wurde die Notwendigkeit gesehen, im Quartier eine große, zusammenhängende öffentliche Grünfläche vorzusehen, die als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich für alle Bürger des Quartiers dienen kann und somit auch einen Spielplatz enthält.

Diese Fläche soll im Sinne einer Regenwasserspeicherung mit dem Ziel der Wasserversorgung von Baumstandorten im Untergrund Retentionsvolumen vorhalten. Art und Größe müssen in der Umsetzungsplanung in Zusammenhang mit der Regenrückhaltung am Erlbach ermittelt werden.

Energiekonzepte

Im Zuge der Bebauungsplanung wurde auf die Möglichkeit geachtet, eine energetisch günstige Ausrichtung der Wohngebäude zu ermöglichen. Alle Häuser sind mit einer Trauf- oder Giebelseite nach Südwesten ausgerichtet. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 8 m und einer Attikahöhe von 7 m bei Ausbildung eines Flachdachs bzw. 6,5 m maximale Traufhöhe bei Ausbildung eines Satteldaches wird vermieden, dass die Wohngebäude sich gegenseitig verschatten. Unter Zuhilfenahme von Verschattungsmodellen wurde die Stellung der Gebäude überprüft und optimiert, so dass hohe aktive und passive solare Gewinne entstehen können.

Die Planung stellt im Sinne des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) darauf ab, dass durch Anpassung mehrerer Parameter eine Optimierung der Gesamtenergiebilanz der Gebäude erreicht werden kann.

Überlegungen zur Entwicklung eines Nahwärmenetzes werden von der Stadt Neustadt Aisch unterstützt, da ein niedriger Energieverbrauch bei Betrachtung aller Jahreszeiten möglich ist und Stromverbrauchsspitzen in den Wintermonaten verhindert werden könnten. In der Praxis zeigte sich in den letzten Jahren, dass aufgrund der stark reduzierten Verbrauchswerte, der nach GEG errichteten Wohngebäude nahezu kein Interesse an Nahwärmekonzepten besteht. Stattdessen versuchen viele Bauherren ihre Unabhängigkeit zu wahren und setzen auf Systeme bestehend aus Wärmepumpen, die den Heizwärmebedarf sicherstellen und einer Photovoltaikanlage zur Erzeugung des zum Betrieb der Pumpe notwendigen Stroms sowie zur Deckung des sonstigen Strombedarfs.

Für den Energieverbrauch eines ganzen Quartiers wären stattdessen große Speichereinheiten wünschenswert, die den Solarstrom der Gewinnstunden speichern und in den Bedarfsmona-

ten abgeben. Ein derartiges Konzept wäre heute immer noch innovativ und müsste wissenschaftlich begleitet werden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung, Gebäude

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenze, Festsetzung der Gebäudehöhe und der maximalen Geschosszahl definiert. Um sicher zu stellen, dass die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Bay BO (regelt die Zulässigkeit von untergeordneten Bauteilen) nicht zu unzweckmäßigen Verschattungen und starken Gebäudevor- und rücksprüngen führt, wurden die zulässigen Vorbauten auf Balkone und Wintergärten mit einer Gesamttiefe von maximal 1,5 m und Breite von maximal 5 m Länge beschränkt. Die durch die Baugrenze definierten Bauräume sind knapp geschnitten, um das städtebauliche Konzept sicher zu stellen. Zu große Freiheiten für die Bauwerber führen regelmäßig zu Konflikten nach der Fertigstellung der Gebäude, da jeder Bauwerber die Optimierung seiner Wünsche innerhalb des gegebenen Rahmens anstrebt. Die städtebauliche Planung versucht mit einem klaren, aber engen Rahmen die notwendige gegenseitige Rücksichtnahme hinsichtlich Lage, Höhe und Größe der Baukörper von vorneher ein sicher zu stellen.

Wohngebäude

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

Im Bebauungsplan wird bewusst auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet, da diese Verhältniszahlen nur eine sehr abstrakte Vorstellung vom Maß der baulichen Nutzung wiedergeben und in den meisten Fällen zu maximaler Ausnutzung anstatt zu qualitätsvoller Bebauung animieren. Stattdessen wird die maximale Grundflächen (GR) innerhalb der eng geschnittenen Bauräume festgesetzt und absolute Höhen, um die Gleichbehandlung aller Bauwerber sicher zu stellen, insbesondere in Hinblick auf eine gegenseitige Verschattung.

Garagen/Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude stellen wesentliche raumbildende Gestaltungselemente dar. Soweit möglich werden für die Garagen/Nebengebäude Bauflächen ausgewiesen, die in einem sinnvollen räumlichen Zusammenhang mit dem/den Wohngebäuden stehen. So entsteht bei allen Reihenhäusern eine Zone zwischen Rückwand Garage und Wohnhaus, die mit einer Begrünung der Garagenrückwand und einer Zonierung z.B. einer Seitenwand, Tisch u Stühlen, Pflanzbeeten o.ä. gut gestaltet bzw. nutzbar gemacht werden kann.

Bei vielen Einfamilien- und Doppelhäusern wird die Garage direkt an die Straße gestellt und muss von der Seite befahren werden. Die Rangierfläche kann zusammen mit dem Hausbaum und einem Zaun mit Eingangstor eine schöne, beschirmte Zugangssituation schaffen.

Der guten Gestaltung der Garagen- und Nebengebäude kommt in jedem Fall eine große Bedeutung zu, da sie den Straßenraum prägen und das Entree des Grundstücks bilden.

Für begrünte Flachdächer (siehe Festsetzung Teil B, 2.1 Dachdeckung) wird empfohlen, mit einer Substrathöhe von 15 cm zu planen und Intensivsubstrat zu verwenden, da die Wasserspeicherfähigkeit und damit Grundlage für dauerhafte Vegetation deutlich besser ist als niedrige Schichthöhen und Extensivsubstrat.

Dachform

Die Wahl der Dachform ist dem Bauwerber grundsätzlich freigestellt. Die zu Grunde zu legenden Wohnflächen von rund 180 bis 250 m² je Einfamilienhaus und die damit notwendige Zweigeschossigkeit führen fast zwangsläufig zu Baukörpern, die nur wenig Dachneigung erhalten können. Eine „fränkische Bauweise“ mit steilem Dach ist mit einem eingeschossigen Baukörper und ausgebautem Dach in vielen Fällen ebenfalls möglich, durch die strikte nachbarschützende Begrenzung der First- und Wandhöhe der Gebäude wäre dies jedoch mit geringeren Wohnflächen verbunden.

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

Da bei einem Pultdach die Wandhöhe der Firsthöhe entspricht, würde dies die Wahrscheinlichkeit der Verschattung des Nachbarn erhöhen. Pult- und Flachdächer müssen deshalb eine Wandhöhe bzw. Firsthöhe oder Attikahöhe von maximal 7 m einhalten.

Innerhalb der vorgegebenen Höhen bleibt es ansonsten bei der Freiheit der Dachform. Falls Walmdächer gewünscht werden, was die Planung nicht intendiert, gelten dieselben Anforderungen wie an Satteldächer.

2.4 Flächenzusammenstellung

Flächen	Summe	Gesamtsumme	%
Grundstücksausgleich (Verkauf)	391 m ²	391 m ²	0,93
Nettowohnbauland		30.919 m²	73,00
Straßen, Fußwege, öffentl. Stellplätze	5.841 m ²		13,79
Öffentliche Grünflächen	3.318 m ²		7,83
Grünflächen mit Schutzmaßnahmen	1.885 m ²		4,45
Verkehrs- / Gemeinschaftsflächen	11.044 m²	11.044 m²	
Gesamtfläche (Bruttobauland)		42.354 m²	100,00

3. Begründung der grünordnerischen Maßnahmen

3.1 Rechtliche Grundlagen und Allgemeines

Die Aussagen des Grünordnungsplans werden Bestandteil des Bebauungsplans und mit ihm rechtverbindlich. Die festgesetzten Maßnahmen sind mit einer qualifizierten Freiflächengestaltungsplanung als Bestandteil der Erschließungsplanung zu konkretisieren.

Der Grünordnungsplan hat nach Art. 4 BayNatSchG die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwirklichen. Weiteres Ziel ist die gestalterische Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Ortsbild. Außerdem sollen mögliche negative Umweltauswir-

kungen durch das geplante Vorhaben auf Natur und Landschaft aufgezeigt werden. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen sollen die Auswirkungen durch die geplante Bebauung vermindert und kompensiert werden. Diese Festsetzungen betreffen sowohl Angaben zur Nutzung und Pflege als auch Maßnahmen zur Eingrünung der Fläche.

Das Bundesnaturschutzgesetz §18 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. 3 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird in diesem Punkt auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen, der eine ausführliche Darstellung zu allen natürlichen Grundlagen und etwaigen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf eingriffsrelevante Schutzgüter beschreibt. Im Ergebnis der Analyse sind durch das Vorhaben nachhaltige und erhebliche Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie in das Schutzgut Arten und Biotope zu erwarten, die entsprechend auszugleichen sind.

3.2 Begründung der Festsetzungen der Grünordnungsplanung

Durchgrünung

Neben der zentralen Grünfläche soll ein Grünkorridor die fußläufige Verbindung in das Klinikgelände ermöglichen. Der Hangbereich nördlich der Mitarbeiterparkplätze des Klinikums ist fußläufig sehr gut erreichbar. Er wird als Grünfläche erhalten sowie nach Norden erweitert und extensiv begrünt, um die noch vorhandene Hecken/Baumstruktur am Rand des Parkplatzes zu sichern. Die Hecken setzen sich außerhalb des Geltungsbereichs in den östlich angrenzenden Wiesen- und Ackerflächen fort und stellen dort in ihrer dichten Staffelung eine den ursprünglichen Landschaftsraum prägende Struktur dar.

Hausbaum und private Grünflächen

Zentraler Ansatz der Grüngestaltung ist die Festsetzung eines Hausbaumes, der in den Straßenraum hineinwirkend auf privatem Grund steht. Soweit möglich soll mit diesem Hausbaum auch eine Zonierung der privaten Fläche in Erschließungsbereich und privaten Garten- und Wohnbereich entstehen.

Es wird außerdem empfohlen, für die private Gartengestaltung vermehrt aus dem Portfolio der heimischen Gehölz- und Staudenarten zu wählen und Strukturen im Garten zu verwenden, die als insekten- und tierfreundlich gelten (z.B. Laubhaufen, Totholz).

Bäume im öffentlichen Raum

Die zentrale öffentliche Grünfläche soll einige den Raum prägende Bäume erhalten. Neben diesen mit Pflanzgebot belegten Standorten soll eine freie Wiesenfläche verbleiben, die zu sportlichen Aktivitäten (Volleyball, Federball, Fußball in kleiner Gruppe, Spielplatz) einlädt. Die Verantwortung für die Nutzung und wenn möglich auch Pflege könnte den Bewohnern des Quartiers übertragen werden. Erfahrungsgemäß funktioniert das jedoch nur über einen Bürgerverein.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Vor Beginn der Planung im Jahr 2019 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Planungsgebietes durchgeführt (Gibs, Nürnberg, Bearbeiterin Frau Görne). Nachfolgendes Fazit darf hier wiedergegeben werden.

„Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt um festzustellen, ob die vorgesehene Umsetzung des Bebauungsplans für die Wohnsiedlung „Auf der Höhe“ zu artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen von Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie bzw. von europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie führen könnte und gegebenenfalls mögliche Verbotstatbestände auszuschließen.

Als Ergebnis des Abschichtungsverfahrens (Tabellen im Anhang 1) und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde als saP-relevante Tiergruppen die der bodenbrütenden Vogelarten – insbesondere die Feldlerche – sowie der Zauneidechse bestimmt. Um genauere Daten über die Tiergruppe der Vögel und Reptilien zu erhalten, wurde eine Untersuchung mit insgesamt vier Beobachtungsterminen durchgeführt. Es wurden keine planungsrelevanten Arten ermittelt.

Bei Berücksichtigung der in Kapitel 4.2 formulierten Vermeidungsmaßnahme (**Rodung / Räumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit**) werden keine Verbotstatbestände gem. §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Demnach hat die geplante Baumaßnahme keine nachhaltig messbaren Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Arten. **Eine Ausnahme von den Verboten gem. §45 Abs. 7 BNatSchG wird damit nicht erforderlich.**

Es wird in jedem Fall empfohlen, im Bebauungsplan eine Bepflanzung mit Gehölzen (standortgerechte, heimische Arten) vorzusehen, um den Verlust der Gehölzstrukturen als Habitat für die vorkommenden Vogelarten auszugleichen.“ Diese Empfehlung wurde bereits in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Im Zuge der vorgezogenen Behördenbeteiligung wurden weitere Nachuntersuchungen im Bereich des in die landwirtschaftliche Fläche hineinragenden Gartengrundstücks zu Biotopbäumen und Fledermäusen gefordert, die 2023 erfolgt sind. Im Jahre 2024 wurden weitere Untersuchungen zu Reptilien (Knoblauchkröte und Zauneidechsen) vorgenommen. Das Fazit dieser Nachuntersuchungen wird wie folgt zusammengefasst:

„Der Garten (wird sicher von Fledermäusen als Jagdhabitat aufgesucht, besonders zu Beginn und Ende der Nacht. (In der Dämmerung suchen Fledermäuse noch Schutz unterhalb von Baumkronen und fliegen dort vermehrt.) Die früh einsetzende Aktivität mit Einbruch der Nacht deutet darauf hin, dass Quartiere nicht sehr weit weg sind. Theoretisch könnten im Sommer Fledermäuse vorübergehend Tagesverstecke in Baumspalten oder hinter abplatzender Rinde aufsuchen... Da sich im dem relevanten Garten innerhalb des Projektgebietes, der von Norden mittig nach Süden in die Äcker hineinragt, Strukturen herausgebildet haben, die potenziell eine Eignung als Habitat für Reptilien hätten, wurde das Projektgebiet mehrmals insbesondere auf Zauneidechsen abgesucht. Aktuell wird die Gartenfläche jedoch durch ältere Bäume stark beschattet. Das umgebende Ackerland ist als Habitat ungeeignet und schirmt den Garten ab. Lediglich über angrenzende Grundstücke mit Gärten wäre ein potenzielles Einwandern möglich. Dafür liegen aber keine Hinweise vor. Es konnten keine Reptilien nachgewiesen werden.“

Es wurden auch mögliche Wanderungsaktivitäten von Reptilien untersucht und über einen Zeitraum von Anfang April bis Ende Mai 2024 im geplanten Grenzbereich des angedachten Wohngebietes zur östlich befindlichen landwirtschaftlichen Nutzfläche Amphibienzäune angelegt. „In den knapp acht Wochen Standzeit konnten keine Amphibien nachgewiesen werden. Somit ist davon auszugehen, dass es im Projektgebiet keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit der Knoblauchkröte oder anderen Amphibien gibt.“

Durch die Erweiterung des Plangebietes um die Regenrückhaltemulde im Norden, wurde eine weitere Untersuchung notwendig, um mögliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen oder Verbotstatbestände auszuschließen. Diese Potenzialabschätzung wurde im März 2026 ausgeführt und ist den Unterlagen beigelegt. Unter Beachtung der dort genannten Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände eintreten

werden. Falls Änderungen in der Planung der Regenrückhaltemulde notwendig werden, sind mögliche Eingriffe nachzubilanzieren.

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2021) des BayStMLU (Regelverfahren) und ist im Umweltbericht beschrieben.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird vom Regelfall ausgegangen, da keine abweichenden Umstände erkennbar sind. Außerdem sind mögliche Besonderheiten durch die saP geprüft und durch entsprechende Maßnahmen gesondert berücksichtigt.

Die Erfassung und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild wird in der Karte Nr. 01 dargestellt. Die Flächenbilanzierung zur Eingriffsermittlung ist in Karte Nr. 02 festgehalten.

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung mit den verschiedenen Maßnahmen zur Begrünung, Pflanzenauswahl, Regenrückhaltung und -Versickerung werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, den Eingriff abzuschwächen oder zu vermindern (s. Karte 03 und Umweltbericht). Bei Anwendung dieser Festsetzungen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 26.106 Wertpunkten (Bilanzierung s. Umweltbericht).

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Da bei der Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs potenzielle Verbotstatbestände ausgelöst werden könnten, sind zusätzlich zu o.g. Minimierungsmaßnahmen weitere Maßnahmen erforderlich, um eine Gefährdung von Tier- und Pflanzenwelt zu vermeiden. In der vorliegenden saP wird diesbezüglich folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme aufgeführt (s. Anhang saP):

- V1: Baumfällungen/Rodung der Gehölze sowie Räumung des Baufeldes außerhalb der Brutsaison, Ausführung nur im Zeitraum vom 01.10.-28.02.

Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Entsprechend den Angaben in der Potenzialabschätzung zur Regenrückhaltefläche sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen (s. Anhang Potenzialabschätzung):

- V1: Die Umsetzung der baulichen Maßnahme muss zwischen Oktober und Februar erfolgen, außerhalb der Vogelbrutzeit
- V2: Auf Beleuchtungsanlagen ist zu verzichten. Sofern dies betriebsbedingt nicht möglich ist, erfolgt eine Beleuchtung nur bei Bedarf und ausschließlich mit LED-Lampen (Farbtemp < 2.700 K)
- V3: Bei Ausgestaltung der Regenrückhaltemulde und während der Bauphase dürfen keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere entstehen (z.B. wie offene Baugruben, Schächte, senkrechte Entwässerungsrinnen, offene Fallrohr, Gullis o.ä.)
- V4: Die Barrierewirkungen sind zu verringern, z.B. durch Unterbrechung ggf. erforderlicher Sockel alle 10 m oder durch Anheben der Unterkante des Zaunes, sodass Kleintiere unterqueren können.

3.5 Ökologische Maßnahmen zur Kompensation (s. Anlage Karte Nr. 04)

Der Ausgleich erfolgt auf externen Flächen, welche ca. 600 m östlich des Geltungsbereiches liegen. In diesem Gebiet soll ein Komplex von unterschiedlichen Ausgleichsflächen mit ver-

schiedensten Strukturen die natürliche Landschaft aufwerten und als größerer zusammenhängender Bereich der Natur zur Verfügung stehen, wodurch die innerörtliche Biotopvernetzung erweitert wird. Die Ausgleichsmaßnahmen unterstützen außerdem die Schaffung eines gesunden Lebensumfeldes.

Die geplanten Maßnahmen ergänzen bzw. erweitern die in der Biotopkartierung erfasste Hecke (Biotop 6429-0104-013 Hecken im östlichen Ortsbereich von Neustadt a.d. Aisch).

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen auf den Grundstücken Flnr. 1482/1, 1453/5, 1396/ und 1453/3, Gemarkung Diespeck, umgesetzt werden. Die Maßnahmen haben eine Flächengröße von insgesamt 5.405 m². In der Karte Nr. 04 sind diese Flächen dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden auf einer Flächengröße von etwa 22.500 m² die genannten Maßnahmen zur Vermeidung ausgeführt (öffentliche und private Grünflächen).

Bei der Gegenrechnung des ermittelten Ausgleichsbedarfs in Höhe von 26.106 Wertpunkten und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen mit 26.385 Wertpunkten kann der Eingriff auf den externen Flächen komplett ausgeglichen werden (279 Wertpunkte Überschuss).

3.6 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Für die vorgeschriebenen Ausgleichsflächen ist eine Aufwertung gegenüber dem jetzigen Bestand notwendig. So ist geplant das vorhandene Grünland in artenreiche Kraut- und Saumflächen sowie Heckenstrukturen umzuwandeln. Im Zuge der Ausführungsplanung wird angeraten, ein entsprechendes Konzept für die Umsetzung und Pflege der Ausgleichsflächen erstellen zu lassen.

Es werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Ausgleich von Natur und Landschaft verbindlich festgesetzt:

- Ausgleichsmaßnahme A 1: Mesophile Hecke, 390 m², Teilfläche Flurnr. 1482/1
- Ausgleichsmaßnahme A 2: Mesophile Hecke, 1.515 m², Teilfläche Flurnr. 1482/1
- Ausgleichsmaßnahme A 3: mäßig artenreiche Säume und Staudenflur trocken-warmer Standorte, 1.275 m², Teilfläche Flurnr. 1482/1
- Ausgleichsmaßnahme A4: Mäßig artenreiche Säume und Staudenflur frischer bis mäßig trockener Standorte, 1.395 m², Teilfläche Flurnr. 1453/5
- Ausgleichsmaßnahme A5: Mäßig artenreiche Säume und Staudenflur frischer bis mäßig trockener Standorte, 830 m², Teilfläche Flurnr. 1396/5

Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen wird im Folgenden näher erläutert.

Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A2 auf Flurnummer 1482/1

Das Grundstück Flurnr. 1482/1 wird in verschiedene Bereiche unterteilt und die entsprechenden Maßnahmen auf dem jeweiligen Abschnitt umgesetzt (s. Karte Nr. 04). Die Teilflächen sind durch Holzpflöcke zu markieren bzw. zu unterteilen.

Das bestehende Grünland soll sich durch Sukzession zu natürlichen Heckenstrukturen entwickeln. Damit wird die am Grundstück vorhandene Hecke ergänzt und die westlichen Gehölzstrukturen auf der Geländeböschung erweitert. Was eine Bereicherung für die Fauna als Nahrungsbiotop, Ruhestätte, Brut- und Anzuchtplatz sowie Winterquartier darstellt.

Flächengröße:

- Ausgleichsmaßnahme A1 mit 390 m², als 8 m breiter Streifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

- Ausgleichsmaßnahme A2 mit 1.515 m², auf dem südlichen Dreieck des Grundstückes

Entwicklungsziel:

Biotoptyp B 112 Mesophiles Gebüsch/Hecke aus überwiegend heimischen standortgerechten Gehölzen inkl. zugehöriger Saumstrukturen

Maßnahmen:

- Abstecken/Markieren der Flächen mit Holzpflocken aus Eiche (Abstand ca. 2-3 m)
- Flächen der natürlichen Entwicklung überlassen (Sukzession), inkl. der dadurch entstehenden Entwicklungsstadien

Pflege: kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln; falls ein Rückschnitt der Gehölze notwendig sein sollte, so sind diese abschnittsweise oder einzeln auf Stock zu setzen, dabei sollte max. ein Drittel der Gehölzfläche zurückgeschnitten werden; Gehölzpflege kann von Oktober bis Februar ausgeführt werden (außerhalb der Vogelbrutzeit).

Ausgleichsmaßnahmen A 3 auf Flurnummer 1482/1

Im dritten Teilbereich des Grundstückes Flurnr. 1482/1 soll sich eine Staudenflur aus Wildpflanzen entwickeln, um die Artenvielfalt an Pflanzen anzureichern und damit die Zahl an Kleinstlebewesen zu erhöhen. Dies fördert wiederum die Kleinsäuger, Amphibien und Vögel. Durch eine flache Geländemodellierungen werden verschiedene kleine Strukturen entstehen und damit die Artenvielfalt gefördert werden (unterschiedliche Geländeneigungen erzeugen unterschiedliches Mikroklima). Die Hanglage in Richtung Südwesten bietet trockene, warme Standorte.

Flächengröße: 1.275 m²

Entwicklungsziel:

Biotoptyp K 121 mäßig artenreicher Saum/Staudenflur trocken-Warmer Standorte mit kleinteiliger Geländemodellierung, zur Entwicklung von abwechslungsreichen und kleinteiligen Strukturen, um möglichst unterschiedliche Lebensräume anbieten zu können.

Maßnahmen:

- Abschieben der Grasnarbe im östlichen Bereich und Umbrechen im westlichen Bereich
- Modellierung von flachem Erdhügel mit abgeschobenem Material im Osten, als Barriere zu benachbartem Intensivgrünland (Höhe ca. 30-50 cm)
- Modellierung von flachen Mulden und Erhöhungen auf der Fläche (Höhenunterschied 10-30 cm)
- Ansaat aus heimischen Wildblumenarten aus dem Ursprungsgebiet 12 – Fränkisches Hügelland (zertifiziertes Wildblumensaatgut, z.B. Schmetterlings- und Wildbienenbaum von Rieger-Hofmann mit 100 % Blumen/Kräutern)
- Bei Schnittmaßnahmen der Heckenstrukturen kann das Astmaterial als Totholzhaufen in der Fläche aufgeschichtet werden, als weitere Biotopstruktur).

Pflege:

- Im 1. Jahr sind ggf. ein bis zwei Schröpfschnitte durchführen, um unerwünschte Beikräuter einzudämmen, inkl. Entfernung des Mahdgutes
- Ab dem 2. Jahr abschnittsweise alternierende Mahd, d.h. ein Pflegeschnitt erfolgt abschnittsweise auf je der Hälfte der Fläche; der erste Schnitt soll mit ausgehendem Winter Mitte bis spätestens Ende März ausgeführt werden, im Folgejahr wird die andere Hälfte der Fläche gemäht, sodass immer eine Fläche über zwei Jahre stehen bleibt
- Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen
- Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln

Ausgleichsmaßnahmen A 4 auf Flurnummer 1453/5 und Ausgleichsmaßnahme A 5 auf Flurnummer 1396/5

Das vorhandene Grünland soll in eine Staudenflur mit Wildstauden und deutlicher Geländemodellierung umgewandelt werden. Die Lage im Tal unmittelbar neben den Weihern bietet frische, Feuchte, aber gleichzeitig sonnige Standorte. Durch Geländemodellierung mit Mulden und Gräben für Oberflächenwasser sollen verschiedene Strukturen mit entsprechend unterschiedlichen Standortbedingungen entstehen.

Dies erweitert die vorhandene Artenvielfalt der Grundstücke, die im nördlichen Teil mit Gehölzstrukturen (als Biotop kartierte Heckenstruktur) sowie Bäumen entlang der Uferböschung des Weihers ausgestattet sind.

Flächengröße:

- Ausgleichsmaßnahme A4 mit 1.395 m², südliche Teilfläche Flurnr. 1453/5
- Ausgleichsmaßnahme A5 mit 830 m², südliche Teilfläche Flurnr. 1396/5

Entwicklungsziel:

Biototyp K122 mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

Maßnahmen:

- Abstecken/Markieren der Flächen mit Holzpflocken aus Eiche (Abstand ca. 2-3 m) entlang der südlichen Grundstücksgrenze, um eine klare Trennung zwischen gemähtem Grünstreifen entlang des Weges und der Staudenflur herzustellen
- Abschieben der Grasnarbe auf mind. der Hälfte der Fläche
- Modellierung von flachem Erdhügel mit abgeschobenem Material (Höhe ca. 30-50 cm)
- Modellierung von flachen Mulden und Gräben in Verbindung mit der vorhandenen Entwässerungsstruktur sowie Modellierung von flachen Hügeln mit dem vorhandenen Material
- Ansaat aus heimischen Wildblumenarten aus dem Ursprungsgebiet 12 – Fränkisches Hügelland (zertifiziertes Wildblumensaatgut, z.B. von Rieger-Hofmann Ufersaum mit 50% Blumen/50%Gräsern und Schmetterlings- und Wildbienensaum mit 100 % Blumen)

Pflege:

- Im 1. Jahr sind ggf. Schröpfschnitte durchführen, um unerwünschte Beikräuter einzudämmen, inkl. Entfernung des Mahdgutes
- Ab dem 2. Jahr abschnittsweise alternierende Mahd, d.h. ein Pflegeschnitt erfolgt abschnittsweise auf je der Hälfte der Fläche; der erste Schnitt soll mit ausgehendem Winter Mitte bis spätestens Ende März ausgeführt werden, im Folgejahr wird die andere Hälfte der Fläche gemäht, sodass immer eine Fläche über zwei Jahre stehen bleibt
- Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen
- Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln

4. Grundbesitz/Umlegung

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

**Architekten Stadtplaner BDA
Franke + Messmer PartGmbB
Margeritenweg 7 91448 Emskirchen
tel 09104 / 89789 fax 09104 / 897988**

**Kerstin Gruber Freiraumplanung
Kleinerlbacher Ortsstraße 12
91413 Neustadt/Aisch**

März 2026