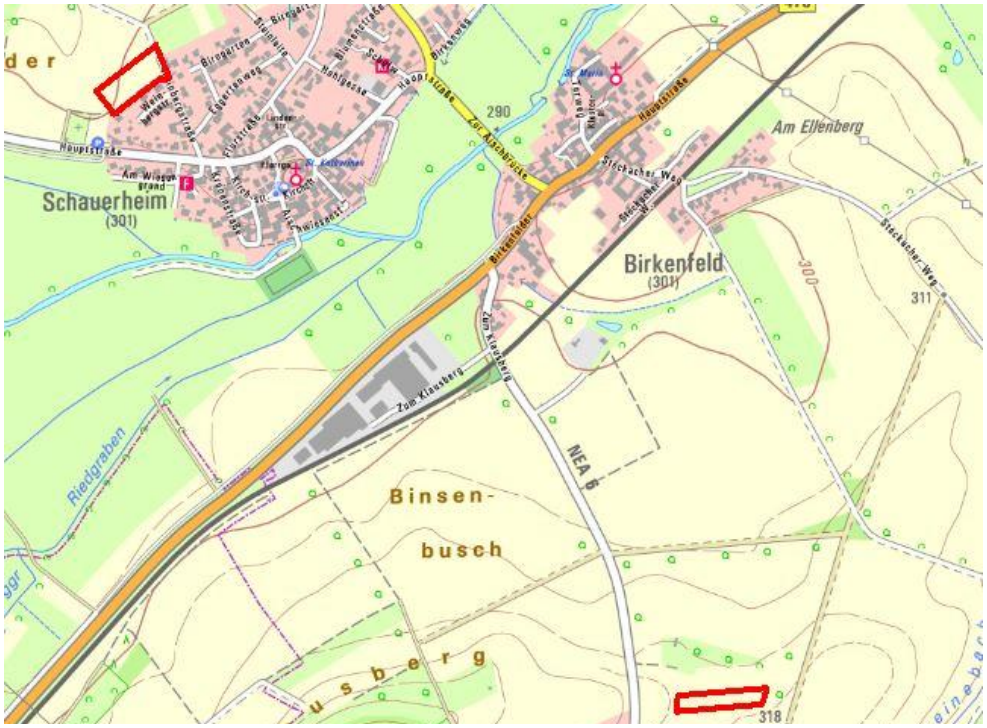
Neustadt an der Aisch

Landkreis Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim

Bebauungsplan Nr. 75 „Wohngebietserweiterung Weinbergstraße Schauerheim" mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Entwurf vom 26.11.2025

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Neustadt an der Aisch
vertreten durch
den Ersten Bürgermeister
Klaus Meier

Marktplatz 5
91413 Neustadt

Planverfasser: TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Nicolas Schmelter**
B.Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Rainer Brahm
Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt

Planstand **Entwurf vom 26.11.2025**

Nürnberg, …….2025
TB|MARKERT

Neustadt an der Aisch, …….2025
Kreisstadt Neustadt an der Aisch

Rainer Brahm

Erster Bürgermeister Klaus Meier

Inhaltsverzeichnis

A Begründung 5

A.1 Anlass und Erfordernis 5
A.2 Ziele und Zwecke 5
A.3 Verfahren 5
A.4 Ausgangssituation 6

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile 6
A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse 6

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen 8

A.5.1 Übergeordnete Planungen 8
A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan 13
A.5.3 Naturschutzrecht 13
A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung 16
A.5.5 Wasserhaushalt 18
A.5.6 Immissionsschutz 18
A.5.7 Denkmalschutz 18

A.6 Planinhalt 19

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich 19
A.6.2 Art der baulichen Nutzung 19
A.6.3 Maß der baulichen Nutzung 19
A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen 20
A.6.5 Bauweise 20
A.6.6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB 20
A.6.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO 20
A.6.8 Grünordnung 21
A.6.9 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe 24
A.6.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung 28
A.6.11 Flächenbilanz 31

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung 31

B Umweltbericht 32

B.1 Einleitung 32

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung 32
B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 32

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes 36

B.2.1 Schutzgut Fläche 36
B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 36
B.2.3 Schutzgut Boden 37
B.2.4 Schutzgut Wasser 38
B.2.5 Schutzgut Luft und Klima 38
B.2.6 Schutzgut Landschaft 39
B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 39
B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 39
B.2.9 Wechselwirkungen 40

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 40

B.3.1 Wirkfaktoren 40
B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche 41
B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 42
B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 43
B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 43
B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima 44
B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft 44
B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 45
B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 45
B.3.10 Wechselwirkungen 45
B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes 46
B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 46
B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 46

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung 47
B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 47

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung 47
B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes 48

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 48
B.7 Zusätzliche Angaben 48

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 48
B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben 49
B.7.3 Referenzliste mit Quellen 49

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 50

C Rechtsgrundlagen 52

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 53

Anlage: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für ökologische Studien, Schlumprecht GmbH, Bayreuth, 2021) 54

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In Neustadt an der Aisch besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotentiale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des §34 BauGB sind in der Ortschaft Schauerheim allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Die Kreisstadt Neustadt an der Aisch beabsichtigt daher, den Wohnbaulandbedarf zum Teil auch durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Ortschaft Schauerheim zu decken.

Die Stadt Neustadt a.d. Aisch verfügt seit Mitte der 2000er Jahre über ein Baulückenkataster. Eigentümer unbebauter Grundstücke in der Stadt und in den Ortsteilen werden in unregelmäßigen Zeitabständen schriftlich kontaktiert und hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft befragt. Das Ergebnis war bei allen bisherigen Abfragen mehr als zurückhaltend, so auch im Ortsteil Schauerheim. Die letzte Abfrage war im Jahr 2018, es antworteten gerade einmal zwei Eigentümer überhaupt, beide teilten keine Verkaufsbereitschaft mit.

Unabhängig von den städtischen Bestrebungen haben sich in den letzten beiden Jahren drei Baulücken außerhalb des Baugebietes „Birngarten“ durch private Wohnhausneubauten gefüllt. In der Blumenstraße und in der Lindenstraße wurden zwei Einfamilienhäuser gebaut. In der Weinbergstraße (Stichstraße südlich des geplanten Gebietes) liegt ein genehmigter Bauantrag für ein Vierfamilienwohnhaus vor.

Innerhalb des Baugebietes „Birngarten“ verfügt die Stadt über keine Bauplätze mehr. Von den privaten Bauplätzen sind einige bereits bebaut worden, der letzte Wohnhausbau in der Straße „Birngarten“ war im Jahr 2022. Die privaten Eigentümer wurden größtenteils bereits mehrfach seitens der Stadt und auch von Personen, die Kenntnis über die Eigentumsverhältnisse haben, befragt, mit dem Ergebnis, dass zurzeit keine Veräußerung geplant sei.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass für ortsansässige Bauwillige, die nicht selbst über baureifes Land verfügen, so gut wie keine Chancen zum Erwerb eines Bauplatzes bestehen.

Aus hiesiger Sicht stellt das Baugebiet in Schauerheim derzeit eine gute Möglichkeit zur Befriedigung des Wohnflächenbedarfs dar.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Planung des Wohngebietes soll vorrangig die geordnete Siedlungsentwicklung des Ortsteiles Schauerheim bewirkt werden. Ermöglicht werden soll die Realisierung eines, durch freistehende Einzelhausbebauung geprägten, kleinen Baugebiets, welches sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung an den südlich liegenden Einfamilienhäusern orientieren soll. Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 14.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Wohngebietserweiterung Weinbergstraße Schauerheim“ beschlossen. Durch einen

weiteren Beschluss wurde die Anwendung des § 13b BauGB festgelegt. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Die Anwendung des § 13b BauGB schien damals angemessen, da das Ziel der Planung darin besteht Wohnnutzung zu ermöglichen, die Fläche sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schauerheims anschließt und der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von deutlich weniger als 10.000 m² umfasst.

Ende des Jahres 2024 wurde durch den Stadtrat entschieden, das vorliegende Verfahren in ein Normalverfahren zu überführen.

Die im Jahr 2022 durchgeführte frühzeitige freiwillige Beteiligung der TÖBs sowie der Öffentlichkeit wird nun als frühzeitige Beteiligung entsprechend § 3.1 und § 4.1 BauGB für das nun vorliegende Normalverfahren beurteilt.

Aufgrund der Überführung des Verfahrens in ein Normalverfahren ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Teile des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb von Ausweisungen eines Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund dieser Tatsache wurde bereits im Jahr 2023 eine LSG-Änderungsverfahren angestoßen, welches parallel zur vorliegenden Planung durchgeführt wurde. Das LSG-Änderungsverfahren ist mittlerweile abgeschlossen und die betroffenen Flächen im Bebauungsplan wurden entsprechend aus dem LSG herausgenommen (Hinweis: Im Zuge des LSG-Änderungsverfahrens wurden dem LSG hochwertige Vegetationsflächen im Umfeld Schauerheims zugeordnet).

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet schließt im Nordwesten an die bereits bestehende Bebauung des Ortsteiles Schauerheim an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 177, 502 und 503. Die angrenzende Nutzung kann wie folgt beschrieben werden:

- im Norden befindet sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen
- im Osten grenzt das Plangebiet an ein Wohngebiet (Einfamilienhäuser)
- Im Süden befindet sich ein Wirtschaftsweg und im weiterem Anschluss Wohnbaunutzung mit ländlichem Charakter
- Im Westen befinden sich weitere großflächige Ackerflächen und die freie Landschaft

Schauerheim liegt als Ortschaft etwa 3,5 km vom Zentrum der Kreisstadt Neustadt an der Aisch entfernt.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Erschlossen wird das Plangebiet von Osten aus über die vorhandene Weinbergstraße. Das Plangebiet ist von Norden nach Süden (2.1 m Höhenunterschied auf 100 m Länge) sowie von Westen nach Osten (5.4 m Höhenunterschied auf 100 m Länge) geneigt.

A.4.2.1 Nutzungen

Das Vorhabengebiet wird bisher hauptsächlich landwirtschaftlich als Grünland bzw. als Acker genutzt. Im Süden verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg (Rasenweg) am Ortsrand.

Abbildung 1: Blick von Norden über das Plangebiet auf den Ortsrand von Schauerheim

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Osten an die vorhandene Weinbergstraße. Über diese kann das zukünftige Baugebiet auch erschlossen werden.

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Die zu Neustadt an der Aisch gehörende Ortschaft Schauerheim weist einen dörflichen Charakter auf. Sie ist geprägt durch großflächige Einfamilienhausbebauung, Hofstellen und die umliegende landwirtschaftliche Nutzung.

Die Ortschaft liegt nördlich (In einer Entfernung von ca. 350 m) von der Bundesstraße 470. Sie stellt die schnellste Verbindung nach Neustadt an der Aisch dar.

Südlich angrenzend an das Siedlungsgebiet der Ortschaft Schauerheim verläuft die Aisch sowie der Nesselbach, der in die Aisch mündet. Der Talraum der Aisch wird als Grünland bzw. Ackerland genutzt und dient als Retentionsfläche für Hochwasserereignisse.

A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Planungsgebiet wird aktuell ackerbaulich genutzt. Fragmentarisch können außerdem Ackerwildkräuter vorkommen, insbesondere in den Randbereichen. Das Plangebiet verfügt

somit über eine relativ artenarme Vegetation, die stark durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist.

Das Plangebiet ist landschaftlich ausgeräumt und es befinden sich keine wertgebenden Gehölze im Untersuchungsgebiet.

A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Laut des Landesentwicklungsprogrammes Bayern stellt die Kreisstadt Neustadt an der Aisch ein Mittelzentrum in der Region Westmittelfranken dar. Das gesamte Gebiet des Landkreises befindet sich im „allgemeinen ländlichen Raum“.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP Bayern vom 01.09.2013 sind für die vorliegende Planung einschlägig:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

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

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G)Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere

durch

die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,

die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie

den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

A.5.1.2 Baulückenkataster der Stadt Neustadt a.d. Aisch

Die Stadt Neustadt a.d. Aisch verfügt seit Mitte der 2000er Jahre über ein Baulückenkataster. Eigentümer unbebauter Grundstücke in der Stadt und in den Ortsteilen werden in unregelmäßigen Zeitabständen schriftlich kontaktiert und hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft befragt. Das Ergebnis war bei allen bisherigen Abfragen mehr als zurückhaltend, so auch im Ortsteil Schauerheim. Die letzte Abfrage war im Jahr 2018, es antworteten gerade einmal zwei Eigentümer überhaupt, beide teilten keine Verkaufsbereitschaft mit.

Unabhängig von den städtischen Bestrebungen haben sich in den letzten beiden Jahren drei Baulücken außerhalb des Baugebietes „Birngarten“ durch private Wohnhausneubauten gefüllt. In der Blumenstraße und in der Lindenstraße wurden zwei Einfamilienhäuser gebaut. In der Weinbergstraße (Stichstraße südlich des geplanten Gebietes) liegt ein genehmigter Bauantrag für ein Vierfamilienwohnhaus vor.

Innerhalb des Baugebietes „Birngarten“ verfügt die Stadt über keine Bauplätze mehr. Von den privaten Bauplätzen sind einige bereits bebaut worden, der letzte Wohnhausbau in der Straße „Birngarten“ war im Jahr 2022. Die privaten Eigentümer wurden größtenteils bereits mehrfach seitens der Stadt und auch von Personen, die Kenntnis über die Eigentumsverhältnisse haben, befragt mit dem Ergebnis, dass zurzeit keine Veräußerung geplant sei.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass für ortsansässige Bauwillige, die nicht selbst über baureifes Land verfügen, so gut wie keine Chancen zum Erwerb eines Bauplatzes bestehen.

A.5.1.3 Regionalplan Region Westmittelfranken (8)

Das Planungsgebiet liegt in der Planungsregion Westmittelfranken und ist im Regionalplan als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum im ländlichen Teilraum dargestellt. Richtung Kitzingen und Fürth verlaufen überregional bedeutsame Entwicklungsachsen. Darüber hinaus werden Entwicklungsachsen regionaler Bedeutung in Richtung Bad Windsheim, Markt Erlbach und Höchstadt an der Aisch abgebildet.

Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan „Westmittelfranken“ Karte 1 Raumstruktur (2000), o. Maßstab

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

1.1 Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden.

Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.

1.6 Die naturräumlichen Voraussetzungen und natürlichen Lebensgrundlagen sollen insbesondere im Hinblick auf ihre Bedeutung für Naturschutz, Erholung, Fremdenverkehr, Klima und Wasserwirtschaft erhalten und gesichert werden.

2.1.2 Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte

(G) Dem Erhalt der in Zentralen Orten vorgehaltenen Einrichtungen ist möglichst der Vorzug gegenüber Auslastungsbestrebungen einzuräumen.

(Z) Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den Zentralen Orten konzentrieren.

2.2 Gebietskategorien

2.2.2 Sozio-ökonomische Raumstruktur

2.2.2.3 Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll

Die Mittelbereiche Bad Windsheim, Neustadt a.d.Aisch, Rothenburg o.d.Tauber, Dinkelsbühl, Gunzenhausen und Weißenburg i.Bay. sollen in ihrer Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden. Ihnen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes der Vorrang eingeräumt werden. […]

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

3.1.2 Eine über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgehende Siedlungstätigkeit soll insbesondere zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.*

*) von der Verbindlichkeit ausgenommen

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

3.1.5 Von einer Bebauung sollen grundsätzlich freigehalten werden die besonders schützenswerten Landschaftsteile, insbesondere die großstufigen Steilanstiege des Steigerwaldes, der Frankenhöhe und der Südlichen Frankenalb einschließlich der ökologisch wertvollen Bereiche der Hochflächen und die noch unverbauten Talgründe, Talterrassen und Talrandbereiche von Aisch, Fränkischer und Schwäbischer Rezat, Altmühl, Tauber und Wörnitz mit den jeweiligen Nebentälern sowie von Aurach (zur Regnitz), Zenn, Bibert, Schwabach und Aurach (zur Rednitz).

3.2 Wohnungswesen

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

Der Talraum der Aisch ist als Regionaler Grünzug RG1 „Aischtal mit Laimbach-, Bibart-, Scheine-, Ehebach- und Steinachtal“ dargestellt. Flächen nordöstlich des sowie sehr geringfügig im Plangebiet sind als LSG ausgewiesen.

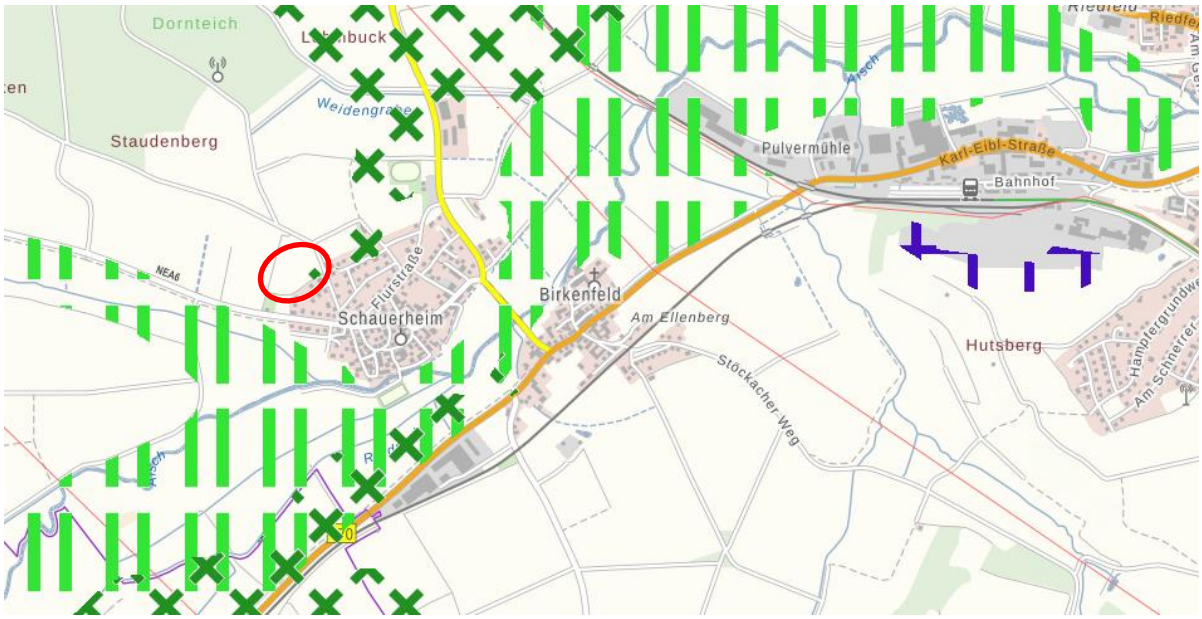


Abbildung 3: Darstellungen Regionalplan „Westmittelfranken“, Kartengrundlage Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2022

A.5.1.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Kreisstadt Neustadt an der Aisch verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP). Der Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche mit Grünstrukturen dargestellt. Derzeit befinden sich jedoch keine Grünstrukturen mehr wie Gebüschen oder Baumreihen im Plangebiet. Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an vorhandene Wohnbaunutzungen. Im Norden und Westen grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Da die aktuelle Planung nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a.d. Aisch entwickelbar ist, wird zum vorliegenden Verfahren ein parallele Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

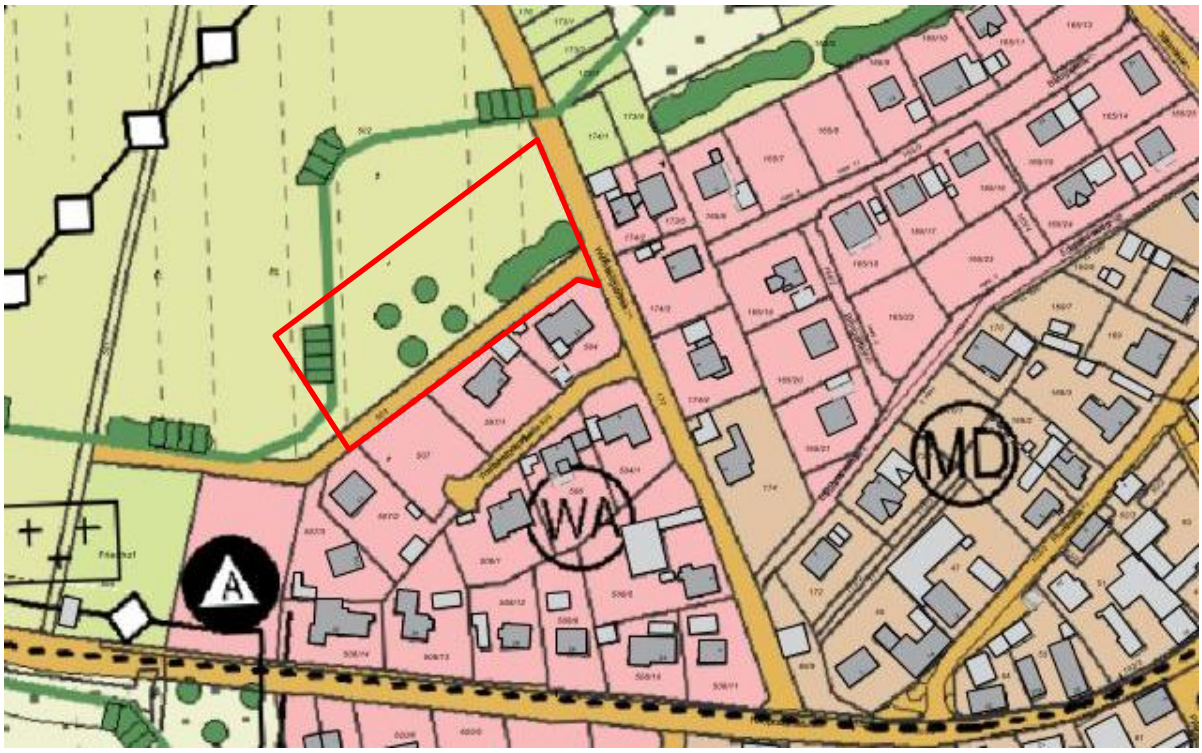


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan von Neustadt an der Aisch, Plangebiet Rot umrandet

A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich somit gegenwärtig nach § 35 BauGB.

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen, Naturdenkmälern, Ramsar Flächen, FFH- und SPA-Gebiete.

Teile des Plangebiets liegen im Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone) – ID: LSG-00569.01“.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Naturpark „Steigerwald (ID: NP-00014)“.

Nordwestlich des Plangebietes (ca. 350 m) befinden sich mehrere Teilflächen eines kartierten Biotops der amtlichen Kartierung:

- ID:6429-0018- 24 bis 29 “Magere Wiesen und Hecken am Südhang, zwischen Virnsberghaag und Schauerheim“

Teile des Plangebiets lagen zu Beginn der Planung im Jahr 2022 im Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone) – ID: LSG-00569.01“.

Eine Fläche von etwa 1.908 m² des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes lag zu Beginn der Planung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 569 „LSG innerhalb des Naturparkes Steigerwald“. Für diese Fläche wurde im Jahr 2024 eine Befreiung von den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Das LSG-Änderungsverfahren ist zum aktuellen Zeitpunkt (Jahr 2025) bereits abgeschlossen und es befinden sich keine LSG-Ausweisungen mehr im Plangebiet.

Abbildung 5: Überschneidungsflächen von LSG und Geltungsbereich zum Vorentwurf im Jahr 2022 (eigene Skizze)

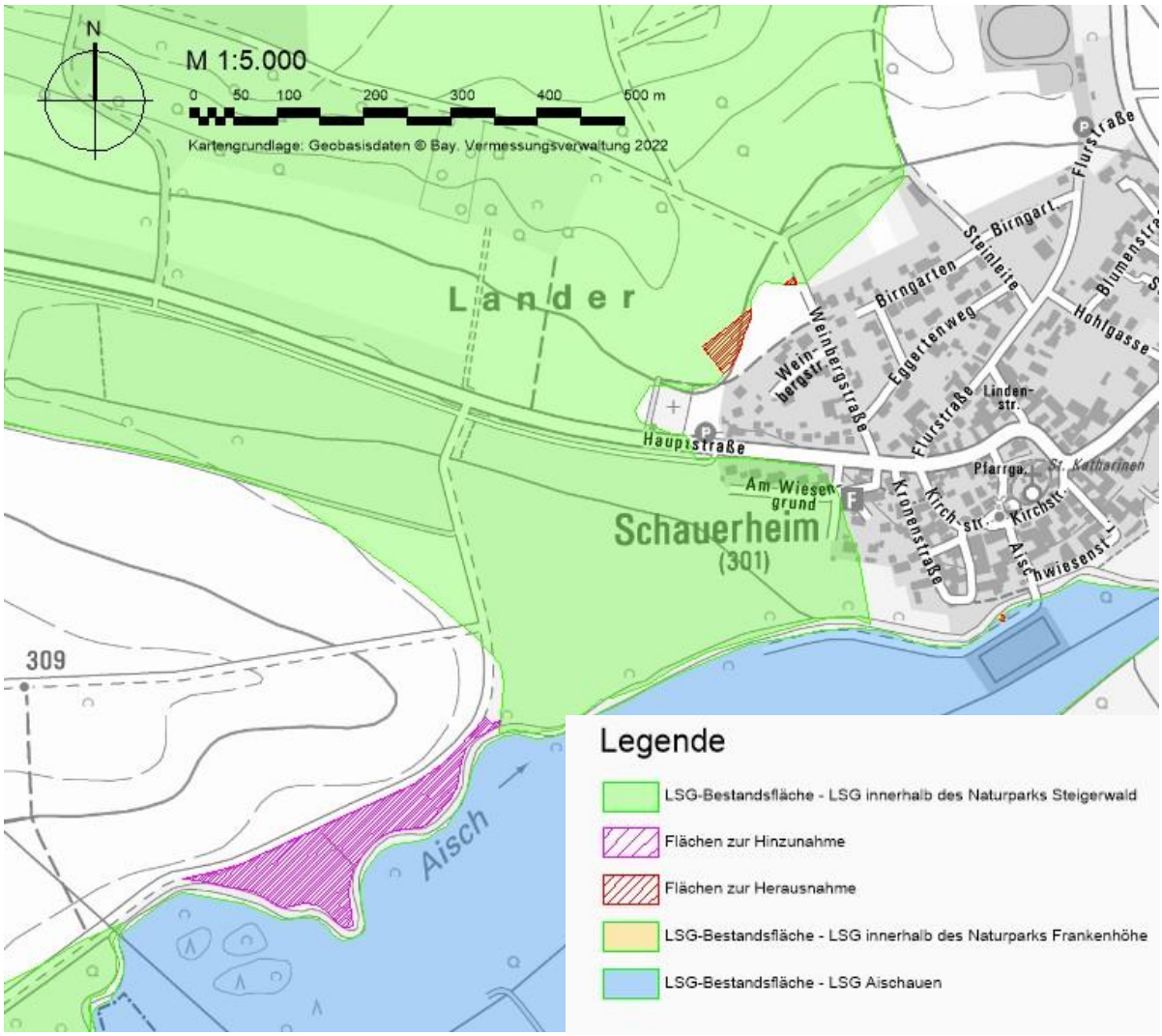


Abbildung 6: Änderungsflächen im Zuge des bereits durchgeführten LSG-Änderungsverfahrens, Herausnahmeflächen rot markiert, Hinzunahmeflächen in Magenta (TBM, 2025)

Das LSG-Änderungsverfahren wurde für die betroffenen Bereiche im Jahr 2025 durchgeführt und ist zum aktuellen Zeitpunkt bereits abgeschlossen und die Änderung wurde bereits beschlossen. Die Änderung der Verordnung über den „Naturpark Steigerwald“ innerhalb des Landkreises Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim“ wurde am 23.10.2025 innerhalb des Amtsblattes des Landkreises Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim bekannt gemacht.

Im Zuge der LSG-Änderung kam es somit zu den folgenden Änderungen im LSG „LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald“ (Auszug aus dem Antrag zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes „LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald“, TBM, 2024):

„Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes „LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone)“ in Neustadt a.d. Aisch im Umfeld der Ortschaft Schauerheim umfasst Flächen mit einer Gesamtgröße von 19.196 m². Es ist vorgesehen insgesamt 1.908 m² aus dem LSG herauszunehmen und im Gegenzug 17.396 m² einzubeziehen, so dass es zu einer Vergrößerung des Landschaftsschutzgebietes um etwa 15.596 m² kommt.“

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.5.4.1 Ergebnis

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine saP durch das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH erarbeitet, die als Anlage beigefügt ist. Die im Jahr 2021 durchgeführte saP kam zu folgenden Ergebnissen:

Im Untersuchungsgebiet Bebauungsplan 75, Wohngebietserweiterung Weinbergstraße Schauerheim, Stadt Neustadt an der Aisch, wurden im Jahr 2021 Vögel, Reptilien und Ameisenbläulinge kartiert. Vom Planungsvorhaben ist 1 Revier der Feldlerche betroffen, das über CEF-Maßnahmen kompensiert werden muss. Im Planungsgebiet gelangen keine Nachweise der Zauneidechse oder des Dunklen Ameisenbläulings.

A.5.4.2 Maßnahmen

Das Planungsvorhaben führt nicht zu Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts, wenn spezifische Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt bei Durchführung folgender Maßnahmen nicht vor:

<u>Vermeidungsmaßnahme V1 für die Feldlerche</u>

V1: Durchführung der vorbereitenden Baumaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Feldlerche, also nicht von Anfang März bis Ende August, oder Durchführung erforderlicher Vergrämungsmaßnahmen (Schwarzbrache)

Das Planungsvorhaben führt nicht zu Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts, wenn für 1 Revier Feldlerche spezifische Maßnahmen durchgeführt werden. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt bei Durchführung folgender Maßnahmen nicht vor:

<u>CEF-Maßnahme 1 für 1 Revier der Feldlerche</u>

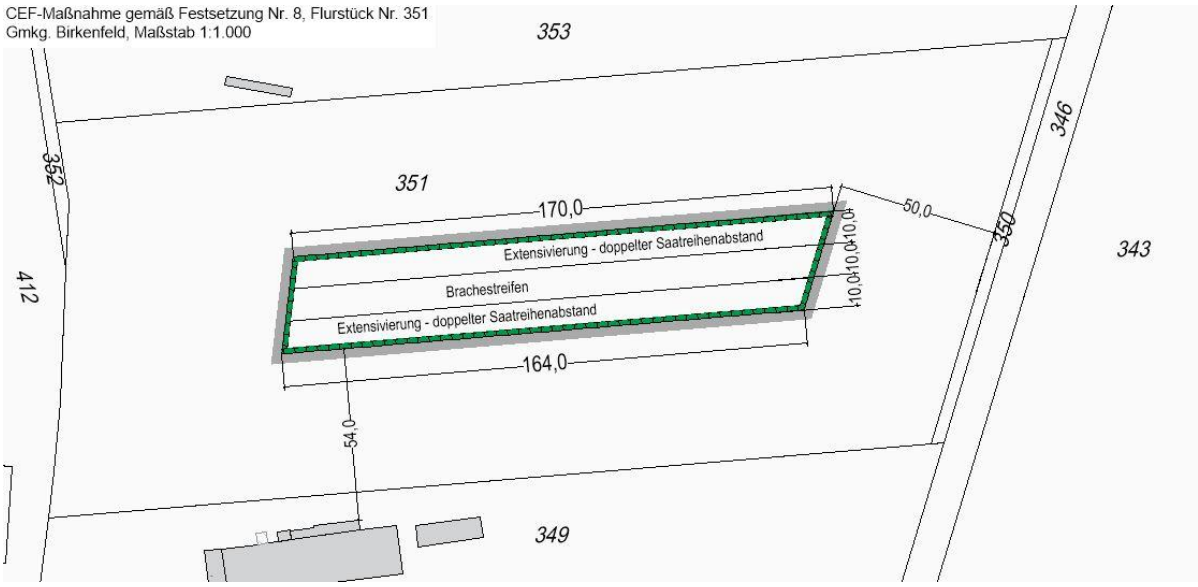


Abbildung 7: Konzept und Lage der umzusetzenden CEF-Maßnahme auf einer Teilfläche der Flr.-Nr. 351 Gmkg. Birkenfeld (Eigene Darstellung, 2023)

Auf Grundlage der im Jahr 2021 durchgeführten saP sind CEF-Maßnahmen für den möglichen Verlust eines Brutrevieres der Feldlerche durchzuführen. Folgende Maßnahmen sind auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 351, Gemarkung Birkenfeld umzusetzen:

Extensivierung und Nutzungsänderung auf einer ca. 5.000 m ² Fläche. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Anlage von 3 Streifen mit einer Breite von jeweils 10 m und einer Länge von ca. 168 m (5.040 m² in Summe). Auf den außen gelegenen Streifen ist die Bewirtschaftung der Fläche zu extensivieren (doppelter Saatreihenabstand). Der mittlere Streifen ist als Brache-Streifen anzulegen. Auf dem Brache-Streifen ist das Aufkommen krautiger Vegetation erwünscht.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel oder Mineraldünger ist unzulässig. Der Einsatz von Festmist hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Bei der Planung der CEF-Maßnahmenfläche für ein Brutrevier der Feldlerche wurde der Abstand von mind. 50 m zu Vertikalstrukturen (Bäume, Gebäude) berücksichtigt. Darüber hinaus besitzt die CEF-Fläche einen erheblichen Abstand zu Leitstrukturen (Übergang von Nutzungen, Flurstücksgrenzen und Wegen) die bevorzugt durch den Fuchs genutzt werden. Folglich kann eine Prädation der Gelege durch Füchse entgegengewirkt werden. Die Fläche befindet sich ca. 1,4 km südlich vom Plangebiet. Der Abstand der CEF-Fläche zur Eingriffsfläche wird als ausreichend angesehen (innerhalb eines 2 km Radius um den Eingriff). Die Maßnahme wurde im Vorfeld mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Maßnahmen für Goldammer und Nachtigall sind nicht erforderlich, da ihre Brutplätze (=Gebüsche) nordwestlich der Planungsfläche liegen und nicht betroffen sind. Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass durch das Planungsvorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der saP-relevanten Vogelarten erfolgt, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt

bleibt. Bei der Planung wurden, unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, alle Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung berücksichtigt. Unter Einbeziehung der vorgesehenen Maßnahmen bleibt der derzeitige Erhaltungszustand der saP-relevanten Arten gewahrt und verschlechtert sich nicht.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Umfassende Eingrünung des Baugebietes, kombiniert mit Schutzmaßnahmen vor Starkregenereignissen
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur) auf öffentlichen Flächen.

A.5.5 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

Ca. 150 m südlich am Nesselbach beginnt ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100). Die Planung hat keinen negativen Einfluss auf das Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet verfügt über ein Ost-West und ein Nord-Süd-Gefälle. Das Gefälle wird in Bezug auf das Regenwassermanagement im Plangebiet berücksichtigt.

A.5.6 Immissionsschutz

Im Plangebiet treten lediglich Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf und sind als ortsüblich bzw. als mit der Planung einer Wohnbebauung vereinbar anzusehen.

A.5.7 Denkmalschutz

Aktuell finden sich im Plangebiet keine Hinweise auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern. Jedoch wurden im Zuge der Beteiligung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde Bedenken geäußert. Dementsprechend wird folgende Festsetzung formuliert:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Verfahren beim Landratsamt Neustadt a.d. Aisch- Bad Windsheim als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Sollten im Zuge einzelner Untersuchungen innerhalb des Geltungsbereiches oder der Voruntersuchung des gesamten Baugebietes keine Anzeichen für Bodendenkmäler nachgewiesen werden und die Untere Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege die Notwendigkeit von Verfahren nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG nicht mehr für notwendig erachtet, gilt ansonsten Art, 8 BayDSchG (Anzeigepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern).

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

A.6 Planinhalt

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans Nr. 75 „Wohngebietserweiterung Weinbergstraße Schauerheim“ dar:

- Ermöglichung der Errichtung von Wohngebäuden
- aufgelockerte Bauweise mit freistehenden Baukörpern
- Schaffung einer Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft
- Reduktion der Erschließungsflächen auf das erforderliche Minimum

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt sich auf Teilflächen der Flurstücke 177, 502, 503 der Gemarkung Schauerheim im Landkreis Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim.

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des der bestehenden Baustrukturen in der näheren Umgebung, wird im Plangebietes ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als unzulässig festgesetzt, da die Stadt Neustadt a.d. Aisch mit dem Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen will.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

In den reinen Wohngebieten wird eine maximale Grundfläche (GR) von 150 m² für Wohngebäude und von 50 m² für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO festgesetzt.

Damit wird eine angemessene, bodensparende bauliche Dichte ermöglicht, die sich an der baulichen Dichte der angrenzenden Siedlungsbereiche orientiert.

Festgesetzt werden:

- Die Zahl der Geschosse ist im WR auf höchstens zwei Vollgeschosse mit unterschiedlichen Zonierungen begrenzt
- Bereich WR1: E + DG = II (DG als Vollgeschoss zulässig)
- Bereich WR 2: E + I= II (zwei Vollgeschosse zulässig)

Um den Charakter des Wohngebietes mit Einfamilienhäusern entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung zu wahren, wird festgesetzt, dass im Reinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (kleinere WE max. 70 m²) zulässig sind.

A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Größe der Baukörper ist eng bemessen, um

- die Siedlungsstruktur der angrenzenden Bebauungen fortzusetzen,
- die landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper in das Gelände zu ermöglichen

Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.

Hinsichtlich der Länge und der Stellung der Baukörper orientieren sich die Festsetzungen an der angrenzenden Bebauung und berücksichtigt die geneigte Topographie.

A.6.5 Bauweise

Im Reinen Wohngebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung dient ebenfalls dazu den Charakter der Siedlung beizubehalten.

A.6.6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständerung zu errichten. Auf Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad sind diese Anlagen auch mit Aufständerung zulässig.

A.6.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

Im Bebauungsplan werden Gestaltvorschriften festgesetzt. Zielsetzung ist dabei die Wahrung der örtlichen Architektursprache sowie des ländlichen Charakters.

Als Dachformen sind für Hauptgebäude nur Satteldächer (WR 1) bzw. Sattel- und Walmdächer (WR 2) zulässig. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer von Hauptgebäuden sind auch Flachdächer als zulässig festgesetzt. Flachdachgaragen sind zur Verbesserung der Wasserrückhaltung und des Kleinklimas extensiv zu begrünen.

Dachgauben und Zwerchgiebel werden als zulässige Dachaufbauten festgesetzt.

Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Die Fenster im Zwerchgiebel können bodentief ausgebildet werden.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) darf je Dachfläche eine Breite von 1/3 der darunterliegenden Fassade nicht überschreiten.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

Die Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und -neigungen, Fassadenmaterialien und -anstriche, Solarenergieanlagen dienen der Schaffung eines harmonischen Erscheinungsbildes der Wohnsiedlung sowie der Anpassung an die vorhandene einheitliche Gestaltung der bestehenden Siedlung Schauerheim.

A.6.8 Grünordnung

A.6.8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

<u>Durchgrünung</u>

Im Wohngebiet ist je volle 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstgehölz der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste A. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten.

<u>Eingrünung</u>

Die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche sind als flacher Wall mit einer Deckung durch Sträucher zu gestalten.

In den gekennzeichneten Bereichen ist das Gelände zum Schutz vor Starkregen so aufzuschütten und dauerhaft zu erhalten, dass die Oberkante des Walls mindestens 50 cm erhöht liegt. Die Böschungsneigung von 1:1,5 ist einzuhalten. Die Breite der Maßnahmenfäche wurde auf 6 m verbreitet (im Vorentwurf waren es 5 m Breite). Darüber hinaus wurde ein Hinweis aufgenommen, der im Anschluss an die Eingrünung einen Wirtschaftsweg ausweist. Dieser Wirtschaftsweg dient dem Schutz der Bepflanzung im Zuge von landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf angrenzenden Flächen.

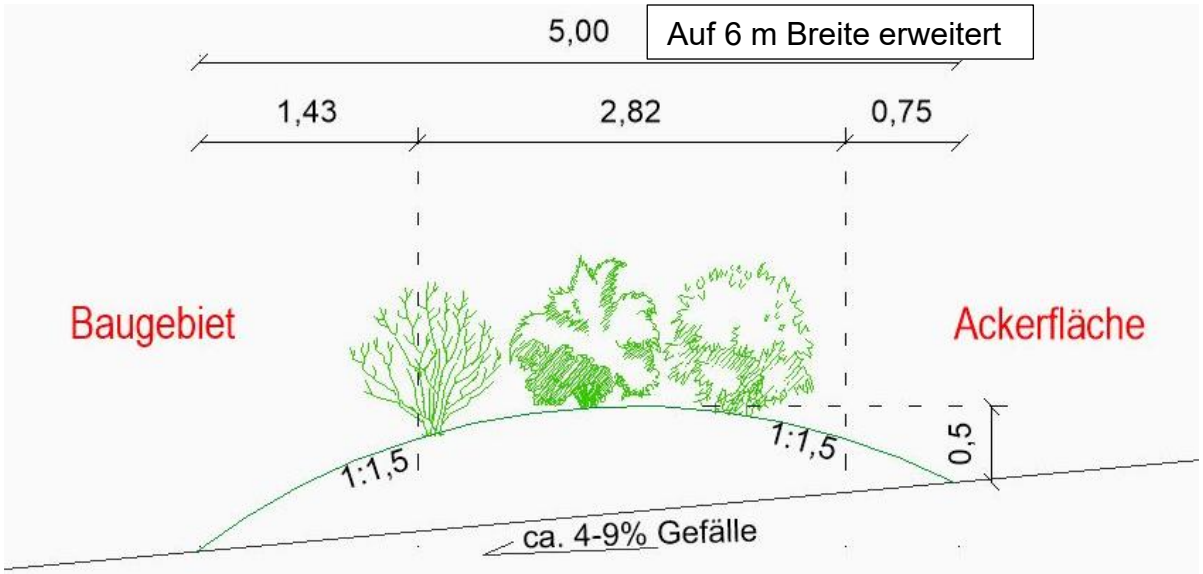


Abbildung 8: Schematische Skizze zur Gestaltung der Eingrünung

Es sind autochthone Gehölze der Artenliste „Eingrünung“ aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Die Strauch-Pflanzung hat in 3er-Gruppen einer Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand hat 1,0 x 1,0 m zu betragen. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Die Mindestqualität entspricht den Angaben der Artenliste B.

<u>Allgemein</u>

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Wohngebietes umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Im Weitern Umfeld der Planung (ca. 100 m nördlich des geplanten Baugebietes) verläuft eine Pipeline der PLEdoc GmbH von Ost nach West über das Flurstück 502 Gmkg. Schauerheim. Für diesen Bereich (aktuell findet hier keine Überplanung statt) wird auf die Ausweisung zum Schutz von Ferngasleitungen OGE, 04. 2022 und die „Berücksichtigung von unterirdischen

Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, OGE, 02. 2022“ hingewiesen.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.8.2 Einfriedungen:

Einfriedungen zum Straßenraum dürfen zur Straßenseite hin eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle, Steinkörbe oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Zaunsockel sind nicht zulässig. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind bis zu 1,5 m Höhe zulässig. Alle Einfriedungen sind mit einem 10 cm hohen Abstand zum Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen.

A.6.8.3 Auffüllungen, Abgrabungen

Stützmauern zur Geländeanpassung sind unzulässig. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von maximal 1:1,5 herzustellen.

A.6.8.4 Artenlisten

Artenliste A Durchgrünung

Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm

Acer campestre ‚Elsrijk’	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Felsen-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Castanea sativa	Esskastanie
Carpinus betulus ‚Lucas‘	Hainbuche
Celtis occidentalis	Abendländischer Zürgelbaum
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘	Lederhülsenbaum
Liquidamber styraciflua	Seesternbaum
Mespilus germanica	Mispel
Morus alba	Weißer Maulbeerbaum
Ostyra carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus cerris	Zerreiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata ‘Erecta/Rancho‘	Winterlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silberlinde
Tilia x europaea ‚Pallida‘	Kaiserlinde

Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume – Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mirabelle, Quitte, Mispel

Artenliste B Ortsrandeingrünung

Sträucher: 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm, Vorkommensgebiet Nr. 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Europäische Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Trauben- Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Virbunum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

A.6.9 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2022, München)[1] herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

[1] Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

A.6.9.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 7.512 m². Die Wohngebietsfläche einschließlich der Verkehrserschließung überplant 5.295 m² der gesamten Fläche.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für bestehende Verkehrsflächen, die vollständig versiegelt sind und entsprechend der Planung als Verkehrsflächen ausgewiesen werden sowie für Bestände, die im Zuge der Eingrünungsmaßnahme und Anlage von Verkehrsbegleitgrün naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Bezeichnung	**Fläche (m²)**	**Bewertung (WP)**	**GRZ/Eingriffsfaktor**	**Ausgleichsbedarf (WP)**
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	4.483	2	0,4	3.586
V332 Fußweg - bewachsen (Grünweg)	812	3	0,4	974
Kein Eingriff (Grünflächen, Flächen mit Pflanzverpflichtung, Keine Verschlechterung des Ausgangszustands, Bestands Verkehrswege)	2.217	-	-	-
Summe	**7.512**			**4.561**

Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
Versickerungsfähige Beläge, Schaffung von differenzierten Grünräumen, Außenbeleuchtungen sind insektenfreundlich zu gestalten, Entwässerungskonzept	Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Anlage einer verschiedener Grünstrukturen (Trittsteinbiotope), Verpflichtung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung im Außenraum, gesicherte Entwässerung	Festsetzung
Summe (max. 20%)		10%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		4.105

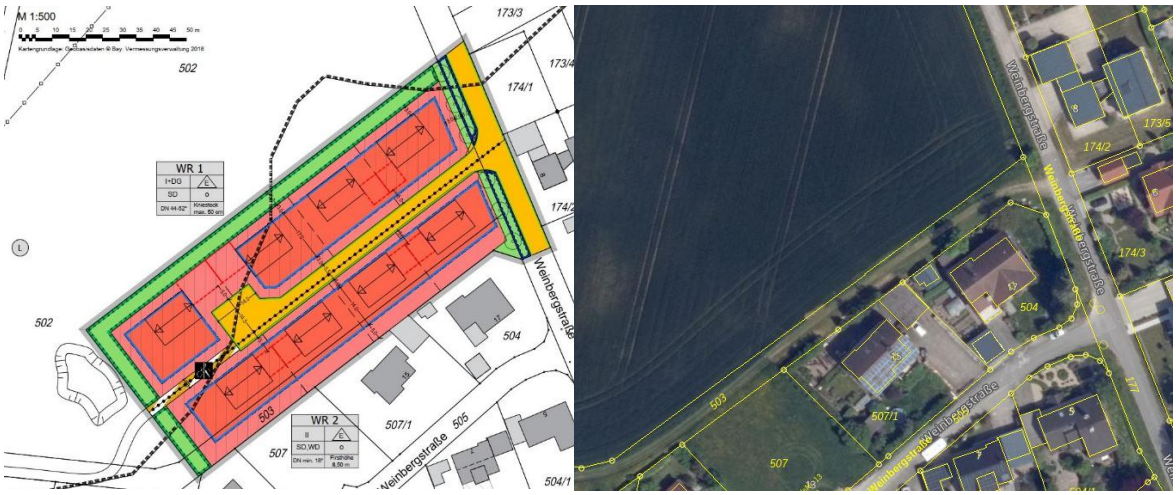


Abbildung 9: Links aktueller Bebauungsplan mit Darstellung der geplanten Überbauung, Rechts: Auszug aus dem Bayernatlas 2025, Darstellung Bestandssituation

Als Eingriffsfaktor wurde entsprechend eines üblichen Wohngebietes von einer GRZ von 0,4 ausgegangen (Eingriffsfaktor). Jedoch werden voraussichtlich weniger Flächen überplant, da innerhalb des Bebauungsplans, die Bebaubarkeit von Flächen mittels zulässiger Grundfläche (150 m² Gebäude + 50 m² Nebenanlagen pro Grundstück) festgesetzt wird.

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

A.6.9.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **4.105 Wertpunkten** erforderlich.

A.6.9.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 4.105 Wertpunkten wird südlich des Plangebietes im näheren Umfeld der Planung erbracht. Die umzusetzende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Feldlerche) wird mit der naturschutzfachlichen Aufwertung kombiniert erbracht.

<u>CEF-Maßnahme 1 für 1 Revier der Feldlerche</u>

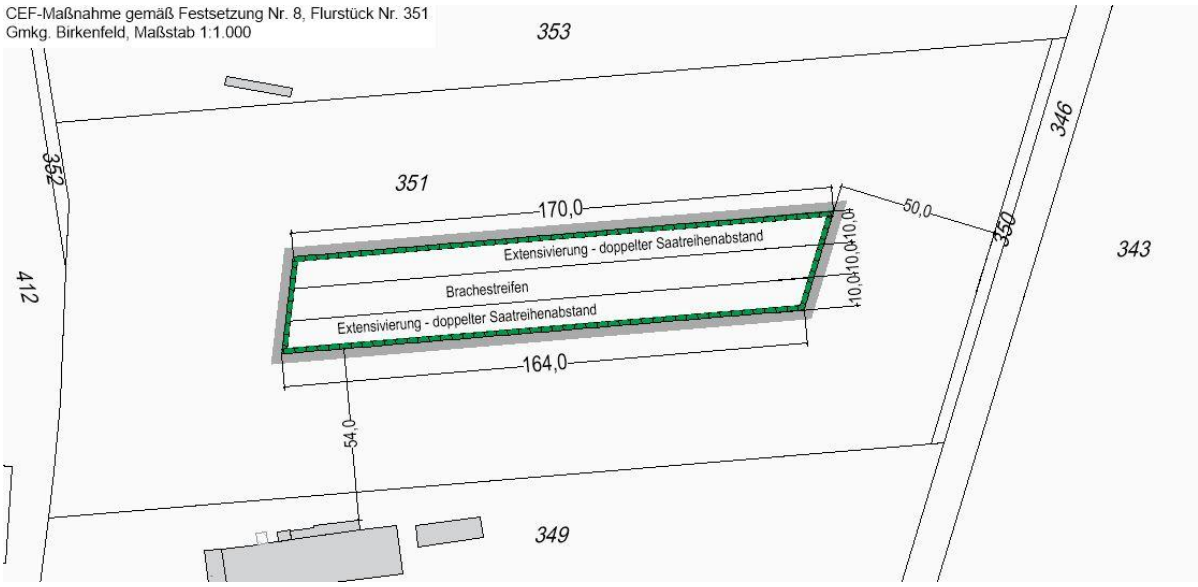


Abbildung 10: Konzept und Lage der umzusetzenden CEF-Maßnahme auf einer Teilfläche der Flr.-Nr. 351 Gmkg. Birkenfeld (Eigene Darstellung, 2023)

Auf Grundlage der im Jahr 2021 durchgeführten saP sind CEF-Maßnahmen für den möglichen Verlust eines Brutrevieres der Feldlerche durchzuführen. Folgende Maßnahmen sind auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 351, Gemarkung Birkenfeld umzusetzen:

Extensivierung und Nutzungsänderung auf einer ca. 5.000 m ² Fläche. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Anlage von 3 Streifen mit einer Breite von jeweils 10 m und einer Länge von ca. 168 m (5.040 m² in Summe). Auf den außen gelegenen Steifen ist die Bewirtschaftung der Fläche zu extensivieren (doppelter Saatreihenabstand). Der mittlere Streifen ist als Brache-Streifen anzulegen. Auf dem Brache-Streifen ist das Aufkommen krautiger Vegetation erwünscht.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel, die mechanische Unkrautbekämpfung oder die Verwendung von Mineraldünger ist unzulässig. Der Einsatz von Festmist hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.
- <u>Ackerbrache</u>: Anlage von Brachestreifen. Kein Düngereinsatz. Kein Einsatz von Pestiziden. Umbruch je nach Vegetationsstruktur im mehrjährigen Rhythmus im Herbst / Winter, um den Pioniercharakter zu erhalten.
- <u>Extensivierung – doppelter Saatreihenabstand</u>: Einsähen der beiden Teilbereiche auf einer Breite von 10 m mit doppelten Saatreihenabstand. Kein Düngereinsatz. Kein Einsatz von Pestiziden. Keine Ernte in der Brutzeit der Feldlerche (Anfang April bis Ende Juli)

Bei der Planung der CEF-Maßnahmenfläche für ein Brutrevier der Feldlerche wurde der Abstand von mind. 50 m zu Vertikalstrukturen (Bäume, Gebäude) berücksichtigt. Darüber hinaus besitzt die CEF-Fläche einen erheblichen Abstand zu Leitstrukturen (Übergang von Nutzungen, Flurstücksgrenzen und Wegen) die bevorzugt durch den Fuchs genutzt werden. Folglich kann eine Prädation der Gelege durch Füchse entgegengewirkt werden. Die Fläche

befindet sich ca. 1,4 km südlich vom Plangebiet. Der Abstand der CEF-Fläche zur Eingriffsfläche wird als ausreichend angesehen (innerhalb eines 2 km Radius um den Eingriff). Die Maßnahme wurde im Vorfeld mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme 1 führt zu einer naturschutzrechtlich anrechenbaren Aufwertung der Fläche. Der vorhandene BNT „Intensiv-Acker A11“ wird umgewandelt in den BNT A12 bzw. A2 (Brachestreifen).

Tabelle 2: Bilanzierung der naturschutzfachlichen Aufwertung im Zuge der Anlage der CEF-Maßnahme 1

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeich-nung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Timelag	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensives Ackerland	2	A12	Ackerbrache - Brachestreifen	4	3.360	2	0	6.720
2	A11	Intensives Ackerland	2	A2	Artenreiche Säume und Staudenfluren – Extensivierung doppelter Saatreihenabstand	5	1.680	3	0	5.040
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										**11.760**

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von **4.105 Wertpunkten** kann durch die naturschutzfachliche Aufwertung im Zuge der Anlage der CEF-Maßnahme 1 vollumfänglich abgegolten werden. Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von **7.655 Wertpunkten**.

A.6.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.10.1 Verkehrliche Erschließung

Das geplante Wohngebiet kann über die östliche verlaufenden Weinbergstraße erschlossen werden. In Zukunft soll das Plangebiet über eine Stichstraße mit Wendehammer verfügen. Die entstehende Stichstraße wird über die östlich verlaufende Weinbergstraße erreichbar sein.

A.6.10.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an die bestehende Stromversorgung ist möglich. Zur Herstellung der Erschließung bzw. zum Umgang mit bereits verlegten Leitungen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten.

Hinweise:

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen Stromkabeltrasse ist ein Abstand von ca. 1,00 einzuhalten.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bericht unterirdischer Versorgungsleitungen ein Abstand von 2,50 einzuhalten.

Die N-ERGIE ist bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B.: Straßen- und Kabelbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

A.6.10.3 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die bestehende Wasserversorgung ist möglich. Der zuständige Betreiber sind die Stadtwerke Neustadt an der Aisch.

A.6.10.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Ein Anschluss an die bestehende Abwasserentsorgung ist möglich. Sie erfolgt im Trennsystem.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, kann in den Kanal eingeleitet werden.

Die Abfallentsorgung des Gebiets ist so zu organisieren, dass ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge vermieden wird.

Aufgrund des verringerten Versickerungsvermögens des örtlichen Bodens ist von Seiten der Stadt Neustadt a. d. Aisch geplant, im Zuge der Erschließung des Gebietes Zisternen auf den Grundstücken zu etablieren und diese im Zuge der Verkaufsgespräche mit zu verkaufen.

Hinweise:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Die Stadt Neustadt an der Aisch plant die Anlage einer Versickerungsmöglichkeit am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs zur Vorsorge vor Gefahren im Zusammenhang mit

frei fließendem Oberflächenwasser. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme der Stadt, welche nicht auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt wird.

A.6.10.5 Stellplätze

Für die geplanten Wohngebäude sind abhängig von der Wohnungsfläche folgende Anzahlen von Stellplätzen vorzusehen. Zur Berechnung der Wohnungsfläche werden alle Räume mit Ausnahme der Keller- und Dachräume, die keine Aufenthaltsräume im Sinne der baurechtlichen Bestimmung sind, sowie der Abstellräume herangezogen (vgl. Stellplatzsatzung, 2017):

Wohnungen bis 70 m²: 1 Stellplatz

Wohnungen über 70 m² bis 120 m²: 2 Stellplätze

Wohnungen über 120 m²: 3 Stellplätze

Die vorzusehenden Stellplätze sind auf der jeweiligen zugehörigen Parzelle zu errichten.

Der Stauraum vor Garagen wird nicht angerechnet. Zur Straße hin darf der Stauraum nicht eingezäunt werden.

A.6.10.6 Brandschutz

Entsprechend Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist das Hydrantennetz nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V: (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen.

Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:

Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Merkblatt „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ des ehemaligen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.
Es sind möglichst Überfluthydranten nach DIN EN 14384 : 2005-10 versehen mit einer Sollbruchstellen, mit einem DIN DVGW Prüfzeichen und mit selbsttätiger Entwässerung einzubauen. Das Verhältnis Unterfluthydranten (DIN EN 14339 : 2005-10 mit Nennweite DN 80) zu Überfluthydranten soll maximal 2/3 Unterflur zu 1/3 Überflur betragen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen, in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist für Feuerwehrfahrzeuge (ausgenommen Drehleiterfahrzeuge DL 23/12 bzw. DLK 23/12) ein Wendeplatzdurchmesser nah den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 analog der Forderung für 2-achsige Müllfahrzeuge vorzusehen, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

A.6.11 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Wohngebiet	5.153 m²	69%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.083 m²	14%
Ortsrandeingrünung (öffentliche Grünfläche)	892 m²	12%
Öffentliche Grünfläche	285 m²	4%
Öffentlicher Weg	99 m²	1%
Fläche gesamt	**7.512 m²**	**100 %**

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

In Neustadt an der Aisch besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotentiale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des §34 BauGB sind in der Ortschaft Schauerheim allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Die Kreisstadt Neustadt an der Aisch beabsichtigt daher, den Wohnbaulandbedarf zum Teil auch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 in der Ortschaft Schauerheim zu decken.

Aus hiesiger Sicht stellt das Baugebiet in Schauerheim derzeit eine gute Möglichkeit zur Befriedigung des Wohnflächenbedarfs dar.

Da die zukünftigen Nutzungen der Flächen nicht mit den aktuellen Ausweisungen des rechtkräftigen Flächennutzungsplans übereinstimmen, wird dessen Änderung erforderlich. Daher wird der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neustadt a.d. Aisch im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 75 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit der Planung des Baugebietes Bplan Nr. 75 „Wohngebietserweiterung Weinbergstraße Schauerheim“ soll vorrangig der Wunsch der lokalen Bevölkerung nach lokalen Wohnangeboten befriedigt werden.

Das Plangebiet schließt im Nordwesten an die bereits bestehende Bebauung des Ortsteiles Schauerheim an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 177, 502 und 503.

Aktuell sind die Flächen im rechtkräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als „landwirtschaftliche Flächen mit Eingrünungen“ ausgewiesen. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderungen sollen die Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise eine umfassende Eingrünung Richtung Norden und Westen, zu realisieren.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
  insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
  - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
  - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- BNatSchG
  insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
  sowie
  BayNatSchG
  insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
  - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
  - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
  - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- BImSchG
  insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
  - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- BBodSchG
  insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
  - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen

- WHG
  insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
  sowie
  Bayerisches Wassergesetz
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
  - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- BayDschG
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
  - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebietsausweisungen innerhalb des Planungsgebietes sowie im weiteren Umfeld der Planung.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete und geschützte Objekte

Im sowie im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine ausgewiesenen Naturschutzgebiete.

Darüber hinaus befinden sich keine amtlich kartierten Biotope im Umfeld der Planung.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Naturparkausweisung „Steigerwald (NP-00014).

Teilflächen des Plangebietes befinden sich innerhalb ausgewiesener Flächen des Landschaftsschutzgebietes „LSG Innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemalige Schutzzone) – LSG-00569.01“. Aufgrund dieser Gegebenheit wurde bereits mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufgenommen. Es wurde vereinbart, parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ein Änderungsverfahren für die betroffenen Bereiche des LSGs durchzuführen. Zum aktuellen Zeitpunkt ist das LSG-Änderungsverfahren bereits abgeschlossen. Als Ergebnis befinden sich keine Flächen des Plangebietes mehr im LSG.

Abbildung 11: Überschneidungsflächen von LSG und Geltungsbereich der Bplans Nr. 75 (eigene Skizze)

Weitere Schutzgebiete im Sinne des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Westmittelfranken

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Westmittelfranken sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Kreisstadt Neustadt a.d. Aisch als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung nicht aus den Darstellungen des

Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

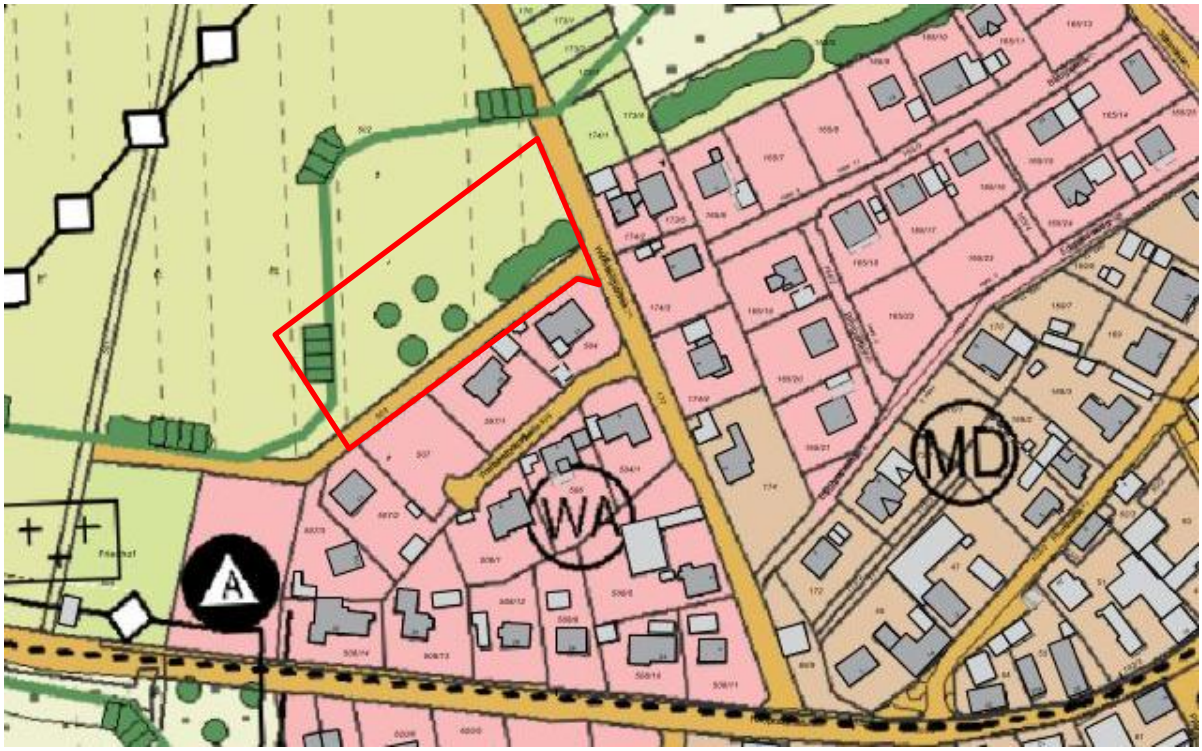


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan von Neustadt an der Aisch, Plangebiet rot umrandet

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 7.512 m², von denen etwa 3.184 m² künftig als Wohnbaufläche nutzbar sind (Lage innerhalb der Baugrenze). Derzeit werden die neu beanspruchten Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet verfügt somit über eine relativ artenarme Vegetation, die stark durch die anthropogene Nutzung geprägt ist (Düngung, Versiegelung, etc.).

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine saP durch das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH erarbeitet, die als Anlage beigefügt ist. Die im Jahr 2021 durchgeführte saP kam zu folgenden Ergebnissen:

Im Untersuchungsgebiet Bebauungsplan 75, Wohngebietserweiterung Weinbergstraße Schauerheim, Stadt Neustadt an der Aisch, wurden im Jahr 2021 Vögel, Reptilien und Ameisenbläulinge kartiert. Vom Planungsvorhaben ist 1 Revier der Feldlerche betroffen, das über CEF-Maßnahmen kompensiert werden muss. Im Planungsgebiet gelangen keine Nachweise der Zauneidechse oder des Dunklen Ameisenbläulings.

Darüber hinaus ist im Planungsgebiet das Vorkommen typischer, heimischer Tiere, die an das Leben im Umfeld des Menschen angepasst sind, wahrscheinlich. Dazu zählen beispielsweise Rehe, Füchse, verschiedene Greifvögel und Marderarten, Ringeltauben, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse.

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten bestehen Vorbelastungen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich am Übergang zweier Bodentypen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes liegt der Bodentyp „450b: Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Braunerde-Pseudogley aus (grusführendem) Lehm bis Schluff (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)“ vor. Im Nordwesten des Plangebietes liegt der Bodentyp „443a: Fast ausschließlich Pararendzina und kalkhaltiger Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Mergelstein, selten Dolomitstein), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus (Carbonat-)Schluff bis Lehm“ vor.

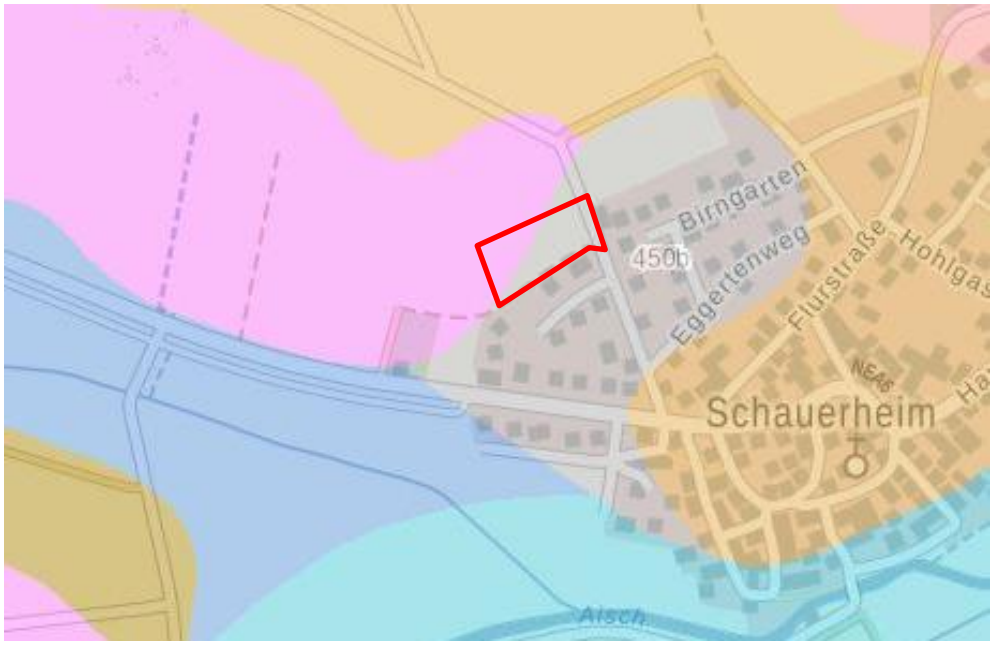


Abbildung 13: Bodentypen im Plangebiet, Plangebiet rot umrandet (BayernAtlas, 2023)

Der Baugrundtyp wird als „Veränderlich feste Gesteine mit ausgeprägt wasserlöslichen Gesteinen, teils mit Festgesteinen “ beschrieben. Als allgemeiner Baugrundhinweis wird folgender Hinweis gegeben (vgl. digitale ingenieurgeologische Karte Bayerns, BayernAtlas, 2023):

„oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, großräumige Senkungen möglich, Staunässe möglich, betonangreifendes Wasser möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.“

Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer.

Aufgrund der topografischen Situation (Gefälle Richtung Süden bzw. Südwesten) ist davon auszugehen, dass anfallendes Oberflächenwasser in Richtung des entstehenden Baugebietes abfließen wird.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittler Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Über den vegetationsbedeckten Grünflächen kann sich zwar Kaltluft bilden, jedoch sind diese Effekte aufgrund des geringen Umfangs der Planung als unrelevant anzusehen. Darüber hinaus liegt die Ortschaft Schauerheim nicht in thermisch belastetsten Bereichen

Für die Frischluftproduktion spielen die landwirtschaftlichen Flächen im Vorhabenraum kaum eine Rolle.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Die Freifläche innerhalb des Vorhabenraums wird durch keine landschaftlich reizvollen Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert. Das Plangebiet wirkt landschaftlich ausgeräumt.

Das Gelände ist aus der weiteren Landschaft nur eingeschränkt einzusehen.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Süden und Osten durch bestehende Bebauung eingefasst. Richtung Norden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen.

Da benachbart bereits Siedlungsgebiete (Bebauung) vorhanden sind, kann das Planungsgebiet in Bezug auf das lokale Landschaftsbild als vorbelastet bezeichnet werden.

Im Weiteren Umfeld, entlang von Wirtschaftswegen, befindet sich vereinzelt wertgebende Landschaftselemente (Einzelbäume, Hecken, etc.).

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die landschaftsbezogene Erholung wird der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld vor allem von den direkten Anliegern genutzt. Es befinden sich keine besonderen Erholungseinrichtungen im Geltungsbereich, jedoch werden die Flächen offenkundig im Bereich der umlaufenden Wege oder Straßen für Spaziergänge etc. genutzt.

Im Zuge der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche kann es zu üblichen Immissionen kommen (Düngung, Staub, etc.).

Das Baugebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes „Wohngebietserweiterung Weinbergstraße Schauerheim“ liegt im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes

Neustadt/Aisch. Folglich können sich im Plangebiet Belästigungen durch Flugemissionen ergeben.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und

allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der FNP-Änderung sowie des parallel aufgestellten Bebauungsplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

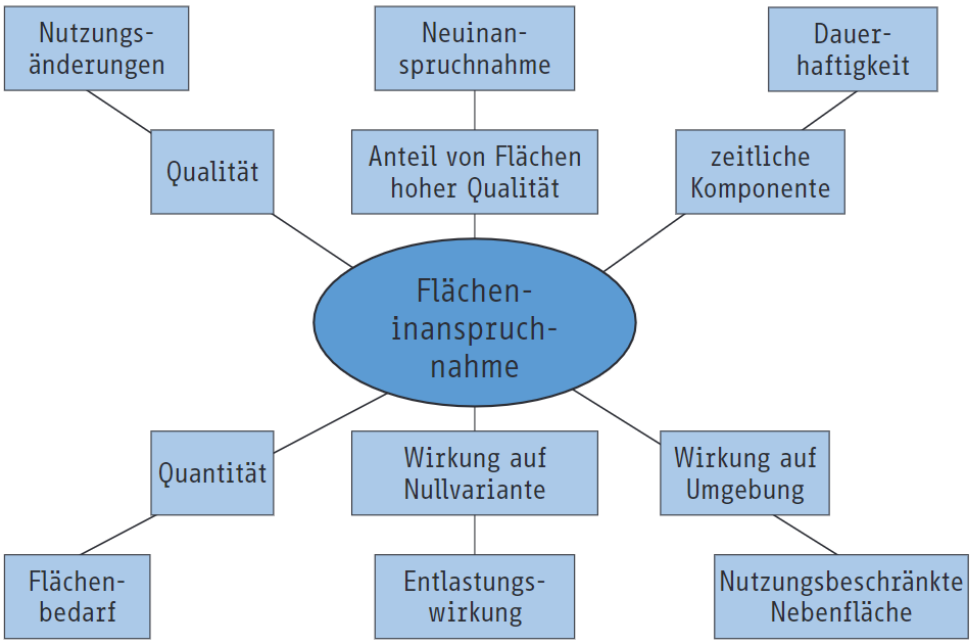


Abbildung 14: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Bei dem Bauvorhaben werden mehr als 20 % auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation“ belegt sind, umgewandelt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als sehr schlecht zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird für unabsehbare Zeit in Anspruch genommen. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Innerhalb der Planung werden geringfügig nutzungsbeschränkte Flächen ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Eingrünungsmaßnahmen Richtung Norden und Westen sowie Flächen zur Entwässerung des Plangebietes.

Die Festsetzung von Grünflächen (mit positiven Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter) auf der Bebauungsplanebene ist als positiv zu bewerten.

Entlastungswirkung
Im Zuge der Planung kommt es einerseits zur Ausweisung von Flächen für die Wasserwirtschaft und andererseits zur Ausweisung von öffentlichen Grünflächen die zu bepflanzen sind. Diese Flächen dienen dem Rückstau und der vorübergehenden Retention von Oberflächenwasser und somit dem verzögerten Rückhalt von Oberflächenwasser um dieses gedrosselt abzuleiten. Dies ist als positive Entlastungswirkung hervorzuheben.

Flächenbedarf
Im Gegensatz zur aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen kommt es zu erheblichen Verseigelungen im Geltungsberiech der Planung.

Der Flächenbedarf ist aufgrund der Größe des Baugebietes als gering zu bezeichnen.

Ergebnis
Die Bewertung der fünf Indikatoren ergibt für das Schutzgut Fläche negative Auswirkungen. Lediglich für die „Nutzungsbeschränkten Nebenflächen“ und die „Entlastungswirkung“ (Retentionsbecken, Pflanzflächen) kann von einer günstigen Entwicklung gesprochen werden.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Jedoch handelt es sich bei den beanspruchten Flächen um wenig wertgebende Flächen, die nur für wenige Tiere als Habitat dienen und die darüber hinaus durch die Ortsrandlage dauerhaften Störungen ausgesetzt sind.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durch das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH erarbeitet, die als Anlage beigefügt ist. Die im Jahr 2021 durchgeführte saP kam zu folgenden Ergebnissen:

Im Untersuchungsgebiet Bebauungsplan 75, Wohngebietserweiterung Weinbergstraße Schauerheim, Stadt Neustadt an der Aisch, wurden im Jahr 2021 Vögel, Reptilien und Ameisenbläulinge kartiert. Vom Planungsvorhaben ist 1 Revier der Feldlerche betroffen, das über CEF-Maßnahmen kompensiert werden muss. Im Planungsgebiet gelangen keine Nachweise der Zauneidechse oder des Dunklen Ameisenbläulings.

Entsprechend der Ergebnisse der saP wurde innerhalb der Planung eine CEF-Maßnahme für 1 Revier der Feldlerche festgesetzt.

Die Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Arten werden auch in den entstehenden Strukturen geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von etwa 7.512 m² für die Errichtung von Wohnbebauung in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Die beanspruchten Böden sind allerdings durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Da innerhalb des Geltungsbereichs ein eingeschränkt versickerungsfähiger Bodentyp vorliegt, wird eine Verpflichtung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt. Hierdurch kann das Retentionsvermögen im Plangebiet zumindest teilweise erhalten bleiben. Darüber hinaus wurden Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt die einerseits als temporäre Retentionsraum dienen sowie einen gedrosselten Abfluss fördern. Außerdem werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Eingrünungsmaßnahmen Richtung Norden und Westen angelegt. Diese Eingrünungsmaßnahmen befinden sich auf einer ca. 0.5 m hohen Aufschüttung um Oberflächenwasser im Zuge von Starkregenereignissen in wenig anfällige Bereiche zu leiten.

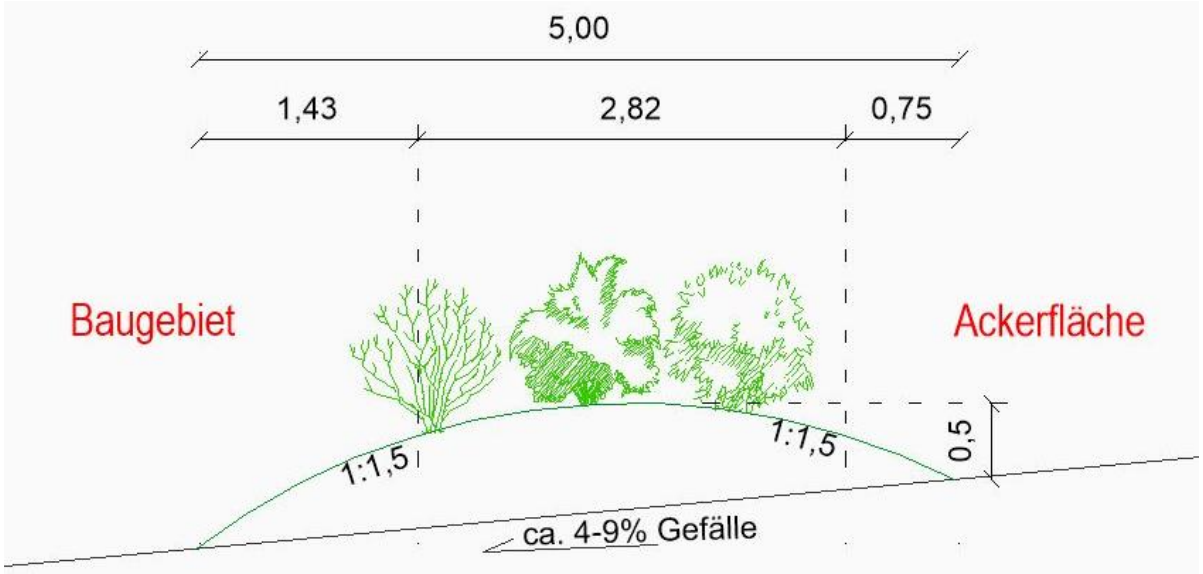


Abbildung 15: Schematische Skizze zur Gestaltung der Eingrünung

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer Verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser, das Verbot von „Steingärten/Schotterflächen“ oder die Verpflichtung zur Verwendung versickerungsfähiger Wegematerialien.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Schauerheim und ist bereits teilweise durch Bebauung umstanden. Die Einsehbarkeit aus der freien Landschaft ist aufgrund der Lage bereits stark eingeschränkt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Baugebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Pflanzung standortgerechter Bäume, Ausweisung von Grünflächen, Durchgrünung).

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter. Die Acker/-Grünlandzahl liegt im Plangebiet zwischen 33 und 36 was als unterdurchschnittlich ertragreicher angesehen werden kann.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut „Kulturgut“, jedoch zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Sachgüter“.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Als verträglich geltende Immissionen aus der umliegenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung werden auch nach Umsetzung der Planung auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind als ortsüblich anzusehen und von den zukünftigen NutzerInnen zu tolerieren.

Das Baugebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes „Wohngebietserweiterung Weinbergstraße Schauerheim“ liegt im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Neustadt/Aisch. Folglich können sich im Plangebiet Belästigungen durch Flugemissionen ergeben. Dies ist durch zukünftigen Anwohner zu dulden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen. Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1550-1599 h/Jahr über günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.[2] Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete.

Aufgrund der topografischen Situation vor Ort kann es im Zuge von Starkregenereignissen zu erheblichen Oberflächenabflüssen aus Richtung Norden kommen. Diese Tatsache wurde im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt (Ableitung und zusätzlicher Retentionsraum). Daher wird die Gefahr von frei fließendem Oberflächenabfluss innerhalb des Plangebietes als gering eingestuft.

Das Gemeindegebiet der Kreisstadt Neustadt a.d. Aisch gehört zu keiner Erdbebenzone[3], d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

[2] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. *https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ* [Zugriff: 15.06.23]

[3] Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff:15.06.23]

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Möglich ist außerdem eine Nutzungsaufgabe, bei der sich in den Offenlandbereichen zunächst eine Ruderalflur entwickelt, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich bei anhaltender Flächenstilllegung zu einem Wald entwickelt. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden. Entsprechend der Potenziellen Natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines F3b „Waldzeist-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“ wahrscheinlich.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für das Baugebiet ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an bestehende Baugebiete. Das Gebiet ist bereits gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 4: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen

	▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung
Luft / Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Dachbegrünung als Frischluftproduzenten
Landschaft	▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die vorliegende Planung stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Der Eingriff ist entsprechend naturschutzfachlich auszugleichen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie deren naturschutzfachliche Kompensation sind dem Kapitel A.6.9 zu entnehmen.

Der entstehende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf kann durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme vollumfänglich abgegolten werden.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Neustadt a.d. Aisch verfügt seit Mitte der 2000er Jahre über ein Baulückenkataster. Eigentümer unbebauter Grundstücke in der Stadt und in den Ortsteilen werden in unregelmäßigen Zeitabständen schriftlich kontaktiert und hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft befragt. Das Ergebnis war bei allen bisherigen Abfragen mehr als zurückhaltend, so auch im Ortsteil Schauerheim. Die letzte Abfrage war im Jahr 2018, es antworteten gerade einmal zwei Eigentümer überhaupt, beide teilten keine Verkaufsbereitschaft mit.

Folglich musste aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in der Ortschaft Schauerheim eine geeignete Fläche zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum gesucht werden. Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter ist als gering bis mittel stark zu betrachten. Daher wurde die Planung für die vorliege Fläche vertieft.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 09.06.2021 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte

Fläche	▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Bei der Bearbeitung des Vorhabens lagen keine nennenswerten Kenntnislücken auf.

B.7.3 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	▪ Ortseinsicht am 06.09.2021 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2023): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 10.11.2023] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). *http://fisnat.bayern.de/finweb/* [10.11.2023]

Boden	▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. *http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de* [10.11.2023]
Wasser	▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 10.11.2023] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. *http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de* [Zugriff: 10.11.2023]
Luft / Klima	▪ Ortseinsicht am 06.09.2021 ▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Topographische Karte. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122* [Zugriff: 10.11.2023]
Mensch und seine Gesundheit	▪ Ortseinsicht am 06.09.2021 ▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 10.11.2023] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122*. [Zugriff: 10.11.2023]
Landschaft	▪ Ortseinsicht am 06.09.2021 ▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 10.11.2023]
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ LDBV (2023): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122* [Zugriff: 10.11.2023]
sonstige Quellen	▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. *https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ* [Zugriff: 10.11.2023] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. *https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/* [Zugriff: 10.11.2023] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter. Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Bereiche.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 7.512 m², von denen etwa 3.184 m² künftig als Wohnbaufläche nutzbar sind (Lage innerhalb der Baugrenze). Derzeit werden die neu beanspruchten Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Es handelt sich um eine verhältnismäßig, kleinflächige, zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelasteten Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für die Schutzgüter ausgegangen werden.

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Tierarten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume. Wertgebende natürliche Strukturen befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets.

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Plangebiet befindet sich unterhalb einer Hangfläche. Das weitere Umfeld der Planung ist durch ein starkes WO und ein NS-Gefälle geprägt. Um das Plangebiet gegen eventuelle Starkregenereignisse abzusichern, ist vorgesehen, die Ortsrandeingrünung als flachen Erdwall zu gestalten, um mögliche Oberflächenabflüsse zurückzuhalten und auf weitere Retentionsräume zu leiten oder dem Vorfluter zuzuführen.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durch das Büro Schlumprecht erarbeitet. Die im Jahr 2021 durchgeführte saP kam zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben ein Feldlerchenrevier betroffen sein könnte. Es ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer CEF-Maßnahme aufgrund des möglichen Verlusts eines Brutrevieres der Feldlerche. Hierzu wird auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 351, Gemarkung Birkenfeld 5.000 m² intensiv genutztes Ackerland extensiviert.

Darüber hinaus ergeben sich zusätzliche Maßnahmen und Verpflichtungen (S. A.5.4) auf der genannten Fläche. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der Herstellung der genannten CEF-Maßnahme können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme führt zu einer naturschutzrechtlich anrechenbaren Aufwertung der Fläche. Der vorhandene BNT „Intensiv-Acker A11“ wird umgewandelt in den BNT (Biotopwertliste BayKompV) A12 bzw. A2 (Brachestreifen).

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von **4.105 Wertpunkten** kann durch die naturschutzfachliche Aufwertung im Zuge der Anlage der CEF-Maßnahme 1 vollumfänglich abgegolten werden. Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von **7.655 Wertpunkten**. Die Aufnahme der verbleibenden Wertpunkte in ein Ökokonto der Stadt Neustadt a.d. Aisch wird angestrebt.

Die zu errichtende Ortsrandeingrünung wird zukünftig als Trittsteinbiotop bzw. als Nahrungsquelle für diverse Arten dienen.

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer geringen Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das lokale Mikroklima. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Planung ist der Einfluss auf das Klima zu vernachlässigen.

In Bezug auf den Boden kommt es in geringem Maße zum Verlust von belebtem Boden im Zuge der Versiegelung von Flächen. Mögliches Aushubmaterial, welches in Folge der Erschließung anfällt ist zur Erstellung der Böschung für die Ortsrandeingrünung zu benutzen.

Da sich etwa 1.900 m² des Geltungsbereiches im „LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone) – ID: LSG-00569.01“ befinden, ist eine Befreiung erforderlich.

Es wurde bereits ein LSG-Änderungsverfahren parallel zur vorliegenden Bauleitplanung durchgeführt. Zum aktuellen Zeitpunkt ist das LSG-Änderungsverfahren bereits abgeschlossen. Als Ergebnis befinden sich keine Flächen des Plangebietes mehr im LSG.

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Wohngebietserweiterung Weinbergstraße Schauerheim“ stellt eine gute Möglichkeit zur Wohnbaulandmobilisierung in der Ortschaft Schauerheim dar. Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich diverse Auswirkungen auf Schutzgüter. Diese Auswirkungen sind als nicht erheblich zu bewerten.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Blick von Norden über das Plangebiet auf den Ortsrand von Schauerheim 7

Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan „Westmittelfranken“ Karte 1 Raumstruktur (2000), o. Maßstab 10

Abbildung 3: Darstellungen Regionalplan „Westmittelfranken“, Kartengrundlage Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2022.....12

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan von Neustadt an der Aisch, Plangebiet Rot umrandet.....13

Abbildung 5: Überschneidungsflächen von LSG und Geltungsbereich (eigene Skizze).....16

Abbildung 6: Konzept und Lage der umzusetzenden CEF-Maßnahme auf einer Teilfläche der Flr.-Nr. 351 Gmkg. Birkenfeld (Eigene Darstellung, 2023) 17

Abbildung 7: Schematische Skizze zur Gestaltung der Eingrünung.....22

Abbildung 8: Links aktueller Bebauungsplan mit Darstellung der geplanten Überbauung, Rechts: Auszug aus dem Bayernatlas 2025, Darstellung Bestandssituation.....26

Abbildung 9: Konzept und Lage der umzusetzenden CEF-Maßnahme auf einer Teilfläche der Flr.-Nr. 351 Gmkg. Birkenfeld (Eigene Darstellung, 2023) 27

Abbildung 10: Überschneidungsflächen von LSG und Geltungsbereich der Bplans Nr. 75 (eigene Skizze) 35

Abbildung 11: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan von Neustadt an der Aisch, Plangebiet rot umrandet 36

Abbildung 12: Bodentypen im Plangebiet, Plangebiet rot umrandet (BayernAtlas, 2023) ...37

Abbildung 13: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021 41

Abbildung 14: Schematische Skizze zur Gestaltung der Eingrünung.....44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff) 25

Tabelle 2: Bilanzierung der naturschutzfachlichen Aufwertung im Zuge der Anlage der CEF-Maßnahme 1 28

Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich 31
Tabelle 4: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen 47
Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter 48
Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen 49

Anlage: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für ökologische Studien, Schlumprecht GmbH, Bayreuth, 2021)